

Kappis Ingenieure GmbH  
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig  
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de

Fassung vom 2022-06-21  
Projekt Nr.: 2021-027

Anlage: 3  
Fertigung: x



**Stadt Zell am Harmersbach**  
**Hauptstraße 19**  
**77736 Zell am Harmersbach**

---

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Änderung/Ergänzung)**

**Bebauungsplan : „Alter Dorfkern Unterentersbach“  
in der Fassung der 2. Änderung  
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und  
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Zell am Harmersbach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Günter Pfundstein

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil (In Kraft getreten am 25.06.2010) werden die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung vom 23.07.2012 für den gesamten Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt (**Änderung/Ergänzung ist in roter Schrift dargestellt – Teil B Ziffer 8.0 sowie Teil C Ziffer 2.4**):

---

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **(gem. § 9 BauGB und BauNVO)**

---

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 7 BauNVO beschriebenen Vorhaben sowie Gartenbaubetriebe ohne Gewächshäuser.
- 1.3 Nicht zulässig sind Tankstellen sowie die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

#### **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt; sie sind dem Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Für die Berechnung der GRZ und GFZ sind die Teile der Grundstücksflächen maßgebend, die als Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gekennzeichnet sind (siehe zeichnerischer Teil).

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen zulässig. Dabei muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Das Untergeschoss, welches teilweise im Erdreich eingebunden ist, bleibt hierbei unberücksichtigt, selbst wenn es ein Vollgeschoss ist.

### **3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 u. 15 BauGB, §§ 1 Abs. 9, 14 BauNVO)**

In den Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind im zeichnerischen Teil Baugrenzen festgesetzt und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Streuobstwiesen, Gärten, landwirtschaftliche Grünflächen u. ä.) gekennzeichnet.

Die bestehenden baulichen Anlagen "Bachkuchine" auf den hofnahen Freiflächen entlang des Dorfbaches sollen als ein wichtiger Bestandteil der ortstypischen Gesamtstruktur unbedingt erhalten und gepflegt werden. Falls die Erhaltung eines solchen Gebäudes nicht möglich ist, kann der Wiederaufbau des Gebäudes in seiner ursprünglichen Größe und Form entsprechend dem historischen Bestand an gleicher Stelle zugelassen werden. Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben hiervon unberührt. Gebäudeunabhängige Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarnutzung sind nicht zulässig (§ 9 Absatz 1 Nr. 2, 10 u. 15 BauGB, § 1 Abs. 9 BauNVO).

### **4.0 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Die Bauweise ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Die Stellung baulicher Anlagen muss den im zeichnerischen Teil dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Der Abstand baulicher Anlagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mind. 3,0 m betragen; einzige Ausnahme hiervon sind nicht überdachte Stellplätze.

### **5.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB, §§ 1 Abs. 9, 14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gebäudeunabhängige Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarnutzung sind generell unzulässig (§§ 1 Abs. 9 und 14 BauNVO).

### **6.0 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Freistehende Tiefgaragen sind nicht zulässig. Offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind in den Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen können in besonders begründeten Fällen für bestehende Nutzungen (sowohl Wohn- als auch andere Nutzungen) ausnahmsweise offene Stellplätze zugelassen werden.

## **7.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25b BauGB)**

Die Pflanzenerhaltungsgebote für ortsbildprägende Vegetationsformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **8.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **8.1 VM 1 - Bauzeitenbeschränkung**

Das Anbringen von PV-Anlagen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen ist das Anbringen von PV-Anlagen außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Anbringung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann die Anbringung nicht stattfinden.

### **8.2 VM 2 - Fledermäuse**

Die geplanten PV-Module müssen einen Abstand von mindestens einem Meter zu allen für Fledermäuse geeigneten potentiellen Ein- bzw. Ausflugsöffnungen aufweisen. Hierzu zählen insbesondere Lüftungsziegel und üblicherweise offen stehende Fenster.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss das Gebäude im Vorfeld mittels automatischer Aufzeichnungsgeräte und/oder Schwärmkontrollen auf tatsächliche Fledermaus-Quartiere untersucht werden. Sollten hierbei keine Quartiere festgestellt werden, entfällt diese Maßnahme.

### 8.3 VoM 1 – Haussperling

Da durch den geplanten Eingriff Nistmöglichkeiten für den Haussperling verloren gehen, sind pro Gebäude, an dem PV-Module angebracht werden, zwei Sperlingskästen für jeweils drei Brutpaare am betroffenen Gebäude oder alternativ an einem anderen Gebäude im Umkreis von etwa 200 Metern katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite.

Die Kästen sind dauerhaft jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u.a. Entfernen von Nestern.

Die Kästen sind vor dem Anbringen der PV-Module aufzuhängen.

Alternativ kann das jeweils betroffene Gebäude auf tatsächliche Brutvorkommen des Haussperlings untersucht werden. Werden hierbei keine Brutvorkommen festgestellt, entfällt diese Maßnahme für das jeweilige Gebäude.

---

## C. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 74 LBO)

---

### 1.0 Allgemeine Anforderungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die baulichen Anlagen in 3 Gruppen eingeteilt:

**Neubauten (zusätzliche Gebäude zum Bestand).**

**Bauliche Erweiterungen des Bestandes (Anbauten).**

**Umbau, Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsgebäude.**

Diese Anlagen, die dazugehörenden Freiräume sowie die gemäß § 50 Abs.1 LBO verfahrensfreien Bauvorhaben sind so zu gestalten, dass sie sich in den architektonischen und städtebaulichen Kontext des historischen Bestandes im alten Dorfkern einfügen. Bei der behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur mit zeitgemäßen Mitteln soll der baulich-freiräumliche Charakter des gewachsenen Ortsbildes erhalten werden.

Die baulichen Anlagen sind nur auf den Grundstücksflächen zu errichten, die für eine bauliche Entwicklung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen sind. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Bauweise und Geschossigkeit sind dem Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Größe und Form der Gebäude, Fassadengestaltung, Dachgestaltung, einzelne Architekturelemente sowie die Anforderungen an Freiräume, Werbeanlagen, Automaten und Müllstandplätze werden in den folgenden Punkten geregelt:

## 2.0 Neubauten (zusätzliche Gebäude zum Bestand):

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hinweis: Die Ziff. 2.0 bezieht sich nicht auf den zulässigen Wiederaufbau evtl. abgängigen Bestandes.

### 2.1 Größe und Form der Gebäude

Die Länge der Gebäude darf das Maß von 15,0 m und die Breite der Giebelseiten das Maß von 11,0 m nicht überschreiten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Der Grundriss und die Höhenentwicklung der Gebäude sollen zu klaren und einfach strukturierten Baukörpern führen.

### 2.2 Fassadengestaltung

#### Fassadenstruktur

Die Fassaden sind als flächige Lochfassaden auszuführen. Sie sind horizontal in 3 Zonen zu gliedern:

- Sockelzone
- Erdgeschosszone
- Giebel- und Dachflächenzone

Die Höhe der Sockelzone bei den am Hang stehenden Gebäuden darf 0,8 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen von OK des gewachsenen Geländes an der Hangseite bis OK des Rohfußbodens im EG.

Die Höhe des Kniestocks, gemessen von OK Rohfußboden im DG bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / OK Sparren wird auf 1,3 m begrenzt.

#### Materialien und Farbgebung

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Sie sind in gedeckten, hellen Farben zu halten. Teilverkleidungen der Außenwände in Holz sind zulässig. Soweit die Sockelzone verputzt wird, ist sie von der Erdgeschosszone mit Erdfarbtönen farbig abzusetzen, nichtglänzende Natursteinverkleidungen sind möglich.

## 2.3 Dachgestaltung

### **Dachformen, Dachneigung, Dachvorsprünge**

Die Gebäude (insbes. Wohn- und Ökonomiegebäude) sind als Satteldächer mit Krüppelwalm oder mit Giebel zu versehen. Die Dächer der Gebäude und der unmittelbar angebauten Widerkehre müssen eine Dachneigung von 45° bis 47° aufweisen. Geringfügige Abweichungen der Dachneigung beim Widerkehr sind zulässig. Im Einzelfall können bei kleinen angebauten Nebengebäuden auch abgeschleppte Dächer (Pulldach) mit einer Dachneigung von  $\geq 30^\circ$  zugelassen werden.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind andere Dachformen zugelassen mit Ausnahme von Flachdächern. Freistehende Nebengebäude z.B. Schuppen, Garagen und Carports müssen eine Dachneigung von mind. 30° haben. Bei größeren landwirtschaftlichen Gebäuden können aufgrund der erforderlichen Gebäudebreiten ausnahmsweise kleinere Dachneigungen zugelassen werden, jedoch mind. 20°.

### **Materialien und Farbgebung der Dacheindeckung**

Als Deckungsmaterial für alle Gebäude -auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO- sind Tondachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Die Dacheindeckung muss in den Grundfarben rot oder braun erfolgen; Zwischenfarbtöne sind zulässig. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Bei großen landwirtschaftlichen Gebäuden können aufgrund des großen Dachlast andere Bedachungsmaterialien in gedeckten Farbtönen zugelassen werden. Die Materialwahl und der Farbton sind mit der Stadt Zell am Harmersbach vorher abzustimmen.

### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstalten. Gauben sind nur bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist. Die folgenden Regeln sind einzuhalten:

- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit Schleppdach oder Satteldach zulässig,
- sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens die Hälfte der Gebäudelänge betragen und müssen von Giebeln, Graten, Dachkehlen und von danebenliegenden Dachgauben mind. 1,50 m entfernt bleiben. Geringere Abstände können zugelassen werden. Als Gebäudelänge werden die giebelseitigen Außenwände im Erdgeschoss zugrunde gelegt.
- die Lage der Dachgauben ist möglichst, soweit es die Grundrisseinteilung zulässt, auf die Öffnungen im Erdgeschoss abzustimmen,
- die Einzelgaubenbreite darf das Maß von 3,5 m nicht überschreiten. Bei großen Dachflächen können im Einzelfall Schleppgauben mit einer Breite bis zu 5,0 m zugelassen werden.
- zwischen Hauptdachtraufe und Dachgaube sowie zwischen Hauptdachfirst und Dachgaube sind mindestens 4 Reihen Dachziegel anzuordnen (mindestens 1,40 m),
- eine zweite Gaubenreihe ist auf derselben Dachseite nicht zulässig,
- Gauben einer Hauseinheit und einer Dachfläche sind in gleicher Höhe und Form auszuführen,

- das Deckungsmaterial von Dachgauben ist dem Hauptdach anzupassen. Bei kleinen Dachreitern sind Ausnahmen möglich. Kleinflächige Glasbänder in Form einer Sparrenbreite können zugelassen werden.
- Dachausschnitte in jeder Form sind nicht zulässig.

Bei kleineren Gebäuden können ausnahmsweise geringere Abstandsmaße zugelassen werden.

## 2.4 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung auf Dächern dürfen eine Fläche von maximal 16 m<sup>2</sup> je Hauseinheit nicht überschreiten.

Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich auf Nebengebäuden zu installieren. Falls kein geeignetes Nebengebäude vorhanden ist, können Ausnahmen auf Antrag zugelassen werden.

Sowohl für Photovoltaik-Dachelemente als auch für Dachelemente zur solarthermischen Nutzung gelten folgende Gestaltungsanforderungen:

- a) Ihr Abstand vom First, vom Ortgang und zur Traufe hat mindestens 0,30 m (eine Ziegelbreite) zu betragen.
- b) Eine Treppung der Module ist unzulässig.
- c) Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- d) Der Farbton der Module muss anthrazitgrau oder schwarz mit dunklem Rahmen sein.
- e) Silberne, glänzende Einfassungen/Rahmen sind nicht zulässig.

Gegebenenfalls einschränkende denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

## 2.5 Architekturelemente

### Fenster, Haustüren, Tore

Fenster und Haustüren sollten in Holz ausgeführt und möglichst gliedrig unterteilt werden; Sprossenfenster sind erwünscht. Es sollten zwei- oder mehrflügelige Fenster eingebaut werden. Der Farbton der Fensterrahmen ist in gedecktem Altweiß zu halten, naturfarbene offenporige Anstriche (Holztöne) sind zulässig.

Tore, z.B. Scheunentore, Stalltüren, große Kellertüren, etc. sind in Holz auszuführen und deckend oder offenporig zu streichen. In besonders begründeten Fällen können andere Materialien zugelassen werden, wenn diese für die Nutzung des Raumes erforderlich sind.

Rolltore und Sektionaltore sind nicht zulässig.

Werden Fensterläden vorgesehen, sind diese vorzugsweise in Holz als geschlossene Flächen oder mit Lamellen zu gestalten. Rollläden sind grundsätzlich zulässig. Aufgesetzte Rollläden und Vorbaurolläden sind zulässig, soweit diese mit dem Wandputz überzogen oder durch eine Wandschalung überdeckt werden.

### Außentreppen

Außentreppen sind nur in der Sockelzone zugelassen und in den Materialien Sandstein, Holz oder Stahl auszuführen, wobei die Stahlteile verzinkt und/oder dunkel beschichtet sein müssen.



### **Antennenanlagen**

Je Gebäude sind maximal zwei Antennenanlagen zulässig. Parabolantennen sind in der Farbe des jeweiligen Hintergrundes (Wand, Dach) zu streichen.

## **3.0 Bauliche Erweiterungen des Bestandes (Anbauten):**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):**

Die Anbauten sind den Hauptgebäuden in Form, Gliederung, Material und Farbgebung anzupassen. Sie sind in ihrer Erscheinung im Verhältnis zum Hauptgebäude als untergeordnetes Gebäude zu gestalten. Der First des Anbaus ist im rechten Winkel zum First des Hauptgebäudes anzuordnen. Er muss deutlich (ca. 1,25 m) unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

Die Punkte 2.2 bis 2.5 sind entsprechend anzuwenden. Die Ausnahme nach Ziff. 2.4 ist zugelassen, darf aber zu keiner 2. Solaranlage führen.

## **4.0 Umbau, Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsgebäude:**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

**(siehe Planeintrag: denkmalgeschützte und für das Ortsbild besonders bedeutende Gebäude)**

Der Verfall und Abbruch historischer Bauteile ist zu vermeiden. Bauteile von künstlerischer, handwerklicher, heimatgeschichtlicher oder wissenschaftlicher Bedeutung sind am historischen Ort sichtbar zu erhalten. Dazu zählen insbesondere

- sichtbare Holzkonstruktionen,
- die Dachform und die Art der Dacheindeckung,
- Umlaufbalkone mit historischem Geländer,
- Hauseingänge, Fenster,
- historische Zeichen und Inschriften, Schilder, Ausleger, Skulpturen.

Bei den für das Ortsbild besonders bedeutenden Gebäuden sind Klappläden wünschenswert.

Die Punkte 2.2 bis 2.5 sind entsprechend anzuwenden. Die Ausnahme nach Ziff. 2.4 ist zugelassen, darf aber zu keiner 2. Solaranlage führen.

Die Gestaltung baulicher Anlagen, die dem Denkmalschutz nach §§ 2, 8 und 12 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen, ist entsprechend den denkmalpflegerischen Anforderungen durchzuführen.

## 5.0 Freiräume

### 5.1 Hofnahe Freiflächen

Die nicht überbaubaren Flächen dürfen nicht versiegelt werden; sie sind entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung (Streuobstwiesen, Hausgärten, landwirtschaftliche Nutzflächen) anzulegen und zu pflegen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und sollten bei Abgang durch gleichwertige gem. beigefügter Pflanzenliste ersetzt werden.

Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil), die nicht als Hof genutzt werden, sind wie hofnahe Freiflächen zu behandeln.

Die dauerhafte Lagerung und das längerfristige Abstellen von Gegenständen ist nur auf den Flächen mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gestattet.

### 5.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze sind im überbaubaren Bereich zulässig. Diese, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und zu den Wirtschaftsgebäuden sollten wasserdurchlässig mit Pflaster, Rasenpflaster oder als bekieste wassergebundene Beläge hergestellt werden. Auf den Hofflächen anfallendes Oberflächenwasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.

### 5.3 Brücken

Private Brücken über den Dorfbach sind in leichten, transparenten Stahl- oder Holzkonstruktionen mit Holzbodenbelägen und einfachen Geländern herzustellen. Stahlteile sind zu verzinken, dunkle Farbschichtungen sind zulässig.

Historische Brücken sind zu erhalten. Ersatzbrücken sind den historischen Brücken anzugleichen.

### 5.4 Einfriedungen

Grundstücke sollen grundsätzlich nicht eingefriedet werden, ausgenommen im Bereich von Nutzgärten. Soweit die Einzäunung des Nutzgartens erforderlich wird, ist dies mit einem senkrechten Holzlattenzaun, mit Hecken oder Maschendrahtzaun auch kombiniert mit niedriger Mauer (ca. 30 cm) oder Stellkante möglich. Jägerzäune sind nicht zulässig.

Entlang des Dorfbaches sind Einfriedungen jeder Art und andere Formen der Abgrenzung nicht zulässig.

## 6.0 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind auf die Sockel- und Erdgeschosszone zu beschränken. Sie dürfen die Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hinweistafeln für landwirtschaftliche Erzeugnisse (Hofverkauf) sind in maximal gleicher Größe zugelassen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung und selbstleuchtende Kastentransparente,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Lichtwerbung in grellen Farben,
- überdimensionale bildliche Darstellungen,
- Werbeanlagen soweit sie nicht auf den Charakter der Umgebung Rücksicht nehmen.

Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der gebauten Fassade unterordnen. Werbeeinrichtungen sind ständig im guten Zustand zu halten.

Wenn bestehende Werbeanlagen diesen Vorschriften widersprechen, sind sie bei Änderung oder Erneuerung diesen Vorschriften anzupassen. Dies gilt auch bei Renovierung von Fassaden.

Großformatige Plakattafeln sind unzulässig. Informationen über öffentliche, gemeindliche Ereignisse oder Veranstaltungen in begrenzter zeitlicher Dauer sind davon ausgenommen.

## 7.0 Müllstandplätze

Die Müllstandplätze sind so zu wählen, dass sie möglichst in einem Gebäude untergebracht und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

## 8.0 Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO n.F.)

Die verfahrensfreien Bauvorhaben gem. § 50 Abs. 1 LBO sind kenntnisgabepflichtig. Die örtlichen Bauvorschriften sind entsprechend anzuwenden. Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen; insbesondere sind Bauverbote und denkmalschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten.

---

## D. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) / Hinweise

---

- 1.0 Eine hydrologische/hydraulische Untersuchung des Dorfbachs einschließlich der Berechnung eines hundertjährigen Hochwassers liegt vor. Die ermittelten Überschwemmungsflächen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen eines zulässigen Wiederaufbaus der Gebäude entlang des Dorfbachs ist im Baugenehmigungsverfahren die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festzulegen.
- 2.0 Die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf Eintragungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 3.0 Beim Vollzug der Planung können archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Zell am Harmersbach, Untere Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
- 4.0 Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzung der Flächen Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde und dem Umweltamt, Landratsamt Ortenaukreis, mitzuteilen.

---

## E. Pflanzenliste

---

### Bäume groß:

Aesculus hippocastanum	Roskastanie			
Aesculus carnea	Rotblühende	Kastanie	(meist	fruchtlos)
Acer platanoides	Spitzahorn			
Fagus silvatica	Rotbuche			
Juglans regia	(Wal-)Nußbaum			
Platanus acerifolia	Platane			
Quercus robur	Stieleiche			
Quercus rubra	Roteiche			
Tilia cordata	Winterlinde			
Tilia tomentosa	Silberlinde			
Ulmus campestre	Ulme			

### **Bäume groß, feuchtegeeignet:**

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Weißerle (Grauerle)
Salix alba 'Liempde'	Weide
Salix alba tristis	Trauerweide

### **Bäume mittelgroß bis klein:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'globosum'	Kugelahorn
Fraxinus angustifolia	Esche

### **Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

### **Sträucher, feuchtegeeignet**

Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

### **Hecken**

Carpinus betulus	Hainbuche
Sempervirens arborescens	Buchsbaum

## Rankgewächse

Clematis vitalba

Hedera helix

Lonicera henryi

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Polygonum aubertii

Wisteria sinensis

Waldrebe

Efeu

Geißblatt

Wilder Wein

Knöterich

Blauregen

Aufgestellt: Lahr, 21.06.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern

Dipl.-Ing. Stadtplanerin