

B E B A U N G S V O R S C H R I F T E N

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "BRUNNSTUBE"

der Gemeinde MAULBURG

für den Bereich der Grundstücke Flst.Nrn.: 3052, 3053, 3058
und 3059.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253)
-- BauGB.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132) -- BauNVO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 BGB1. 1991 I S. 58).
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GB1. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Abweichend von den Textlichen Festsetzungen, in Kraft getreten am 17.12.1987, wird für den Änderungsbereich in Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2) folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

Für die Reihenhäuser entlang der Straße "Am Dinkelberg" wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, d.h. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m sind zulässig.

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Zum Ausgleich des Längsgefälles der Straße darf bei den Hausgruppen die Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 65 cm über Straßenhöhe liegen.

3. GARAGEN UND CARPORTS
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind unzulässig.
Carports sind nur innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOTE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Die Stützmauer ist zu begrünen; je Mauersegment zwischen 2 Treppen ist mind. 1 rankende Pflanze zu setzen.

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 DÄCHER
Die Wohngebäude sind mit einem flach geneigten Pultdach mit max. 7 Grad Dachneigung zu versehen.
Als Bedachungsmaterial ist eine matte, graue Blechdeckung zu verwenden.
Zur Dachdeckung sind folgende Materialien ausgeschlossen: Trapez- und Wellbleche, Asbest-Zementdeckungen.

- 1.2 CARPORTS
Die Carports sind einheitlich zu gestalten und mit einem Flachdach zu versehen.

2. GRENZABSTÄNDE
gem. § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Zwischen der festgesetzten Mauer und den südlich davon liegenden Gebäudeaußenwänden sind geringere als die im § 6 Abs. 4 und 5 LBO vorgeschriebenen Maße entsprechend der Bebauungsplaneinzeichnung zulässig. Der Abstand soll mind. 1,5 m betragen.

Im übrigen gelten die am 17.12.1987 in Kraft getretenen Textlichen Festsetzungen fort.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

1. KRAFTÜBERTRAGUNGSWERKE RHEINFELDEN AG Stellungnahme vom 13.06.1991

Es wird darauf hingewiesen, daß gem. VDE-Bestimmung 0210 bei einer Dachneigung kleiner 15 Grad und einer Bedachung entsprechend DIN 4102 Teil 7, 5,0 m Abstand zwischen Leiterseil und dem nächsten Bauwerksteil vorgeschrieben sind.

2. WASSERWIRTSCHAFTSAMT WALDSHUT - AUSSENSTELLE LÖRRACH Stellungnahme vom 24.06.1991

2.1 ABWASSERBESEITIGUNG

Die geordnete Abwasserbeseitigung ist vor Bezug der geplanten Neubauten festzustellen. Die Bedingungen und Auflagen gem. wasserrechtlicher Genehmigung des Gesamtkanalisationsplanes vom 18.10.1990 sind zu beachten.

2.2 GRUNDWASSER

Folgende Hinweise sind bei der Erschließung des Baugebietes zu berücksichtigen:

- Drainagen werden für die geplanten Gebäude nicht gestattet, außer notwendige Baudrainagen. Diese sind nach Abschluß der Bauarbeiten abschnittsweise zu verschließen.
In den mit Kies verfüllten Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind dichte Lehmriegel derart einzubauen, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.
- Oberflächenwässer von nicht oder wenig verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen, Höfen oder Parkplätzen sind, soweit möglich, breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern. Für Extremfälle sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden.
(Erläuterungen zur Grundwasseranreicherung und Ableitung sh. Anlage)

2.3 ABFALLWIRTSCHAFT

Zwecks Reduzierung der Aushubfahrten sollten die nachstehenden Grundsätze generell berücksichtigt werden:

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Einer Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
3. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.
4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

Maulburg, den 17.12.1990

ergänzt gem. Gemeinderats-
beschluß vom 24.06.1991

Der Bürgermeister

[Handwritten signature]



Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt am 16. Aug. 91
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am 05. Sep. 91

Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Merkblatt über Grundwasseranreicherung und -ableitung

Die Erschließung eines Baugebietes ist so durchzuführen, daß die bestehende Grundwassersituation möglichst nicht verändert wird. Aus diesem Grunde sollte die Begründung zum Bebauungsplan durch folgende Hinweise ergänzt werden:

- Dränagen** werden für die geplanten Gebäude nicht gestattet, außer notwendige Baudrainagen. Diese sind nach Abschluß der Bauarbeiten abschnittsweise zu verschließen.
In den mit Kies verfüllten Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind dichte Lehmriegel derart einzubauen, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.
- Oberflächenwässer** von nicht oder wenig verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen, Höfen oder Parkplätzen (keine Lkw-Parkplätze) sind, soweit möglich, breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern. Für Extremfälle sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden.

Erläuterung der o.a. Hinweise:

Dränagen :

Grund- und Hangsickerwasser wird bei Neubauten i.d.R. durch Dränagen außerhalb der Umfassungsmauern abgeleitet. Auch beim Bau von Abwasser-, Wasserversorgungs- und Strassenentwässerungsleitungen werden oft sogenannte Baudränagen mitverlegt. Durch diese Dränsysteme wird ein großer Teil des wertvollen Grund- und Schichtwasservorkommens entzogen, so daß wir es für notwendig erachten, den obigen Hinweis als Bedingung in die Entwässerungsgenehmigungen aufzunehmen. Außerdem ergaben sich, da diese Dränageleitungen bisher an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, in vielen Fällen erhebliche Fremdwasserprobleme auf der betreffenden Kläranlage.

Oberflächenwässer :

Durch die zunehmende Versiegelung der Oberflächen infolge Bautätigkeiten, Anlage von befestigten Flächen, etc. wird das Niederschlagswasser nicht mehr dem Boden und dadurch dem Grundwasser zugeführt, sondern direkt in einen Vorfluter bzw. in die Kanalisation geleitet.

Die Folge ist ein absinkender Grundwasserstand mit den daraus resultierenden, negativen Auswirkungen für die Trink- bzw. Brauchwasserversorgung und die Vegetation. Außerdem entsteht dadurch im Regenfall eine erhöhte Belastung des Kanalsystems und der Kläranlage.

Es sollten deshalb bei der Befestigung von Hof- und Parkflächen Beläge verwendet werden, welche für Wasser durchlässig sind (z.B. Rasengittersteine). Ausgenommen sind Lkw-Parkplätze und Flächen, auf denen wassergefährdende Flüssigkeiten auslaufen könnten, wie z.B. bei Industriebetrieben.

Auch eine Nutzung von Niederschlagswasser zur Hausgartenbewässerung ist grundsätzlich zu begrüßen.

Bei der dezentralen Versickerung wird das Niederschlagswasser flächenhaft über gewachsene Bodenschichten in den Untergrund abgeleitet. Diese Methode setzt eine durchlässige Oberfläche sowie ausreichenden Abstand von der grundwasserführenden Schicht voraus. Ferner ist ein Abstand zu nicht wasserdicht unterkellerten Gebäuden von mindestens sechs Metern einzuhalten. Zur Versickerung geeignet ist Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken, Verwaltungsgebäuden o.ä., solange derartige Flächen in nicht durch Luftverschmutzung besonders beeinträchtigten Gebieten liegen.

Bei den Versickerungsflächen ist die Verlegung eines Notüberlaufs mit Abfluss zum nächsten Vorfluter bzw. zum Regen- oder Mischwasserkanal zu empfehlen, da bei extremen Niederschlägen oder Frost die Aufnahmefähigkeit des Bodens u.U. nicht ausreicht.

Die im Zuge der Baugebieterschließung zu verlegenden Kanalrohre sind so zu bemessen, daß die zur Versickerung vorgesehenen Wassermengen bei Änderung der Flächennutzung mit abgeleitet werden können.

Eine Muldenversickerung ist möglich bei Grundstücken mit wirtschaftlich ungenutzten Grünflächen, im Bankettbereich von Fuß- und Radwegen, untergeordneten Fahrwegen und Plätzen. Die Mulden sind so zu bemessen, daß sie nur kurzzeitig eingestaut werden, da sonst die Gefahr von Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche besteht.

Konzentrierte Versickerungen, wie z.B. Rohr- und Schachtversickerungen, benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis und sollten aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht ausgeführt werden.

Weiterhin ist jegliche Versickerung in der engeren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes zu untersagen. Bei Versickerung in der weiteren Schutzzone bedarf es der Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Bei Unklarheiten oder Fragen zu diesem Themenbereich gibt das Wasserwirtschaftsamt gerne Auskunft.

Näheres zum Thema Versickerung siehe auch Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV).