

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S.137);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gemeinbedarfsfläche Altenwohn- und Pflegeheim (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind die Errichtung von Altenheimen und Altenpflegeheimen, betreutes Wohnen für behinderte und ältere Menschen, die zur Betreuung notwendigen geriatrischen und sozialen Einrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Arztpraxen.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2.1 Ausschluss oder Einschränkung zulässiger Nutzungen und Ausnahmen (§ 4 (2, 3) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 (3), Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.3 Mischgebiet 1 und 2 (§ 6 BauNVO)

1.1.3.1 Ausschluss oder Einschränkung zulässiger Nutzungen und Ausnahmen (§ 6 (2, 3) BauNVO)

In beiden Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets) nicht zulässig.

In beiden Mischgebieten ist die Nutzung nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten in nicht überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets) nicht zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB; § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in allen Gebieten nur innerhalb der Baufenster zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in allen Gebieten nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nach § 50 LBO verfahrensfreien Anlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

In der Gemeinbedarfsfläche gilt die in der Planzeichnung (Baufenster) angegebene maximale Gebäudehöhe (GH max). Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante (Bahnhofstraße).

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

1.5.1 Für das Mischgebiet 1 wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.5.2 Für das Allgemeine Wohlgebiet und das Mischgebiet 2 ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist. Eine Pflasterung ohne Rasenfugen ist

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 6

möglich, wenn nachweislich derselbe Versickerungsgrad wie bei einer Pflasterung mit Rasenfugen erreicht wird. Ausnahmsweise sind die erforderlichen Wege für ältere und behinderte Menschen entsprechend behinderten- und altengerecht zu befestigen bzw. zu gestalten.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Bezüglich des im Plan eingetragenen Gehrechts zugunsten der Öffentlichkeit sind Abweichungen nach rechts und nach links um jeweils 5 m zulässig.

1.7.2 In den Bereichen, in denen das Gehrecht durch Baufenster überlagert wird, sind im Erdgeschoss keine Baukörper zulässig.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 74 LBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1.1 Im Mischgebiet 1 sind ausschließlich Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 – 45° zulässig.

2.1.1.2 In der Gemeinbedarfsfläche, im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 2 sind die Dächer als Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 – 25° auszubilden.

2.1.1.3 In allen Gebieten gilt die in der Planzeichnung (Baufenster) angegebene maximale Dachneigung.

2.1.2 Dachaufbauten

Gauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in der Gemeinbedarfsfläche, im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 2 nicht zulässig.

2.1.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

2.1.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich bis zu 4 m Höhe zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

2.1.3.2 Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

2.1.4 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen:

- 3.1.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.1.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten (vgl. Ziffer 1.3). Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Die erforderlichen Wege für ältere und behinderte Menschen sind entsprechend alten- bzw. behindertengerecht zu befestigen und zu gestalten.
- 3.1.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:
 - 3.1.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).

- 3.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.1.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Grundwasserschutz

- 3.2.1 Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen.
- 3.2.2 Das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden.
- 3.2.3 Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Grünflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) haben müssen. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.
- 3.2.4 Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.
- 3.2.5 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, dass je 50 qm Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 3.2.6 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.
- 3.2.7 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
- 3.2.8 In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortswasserentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

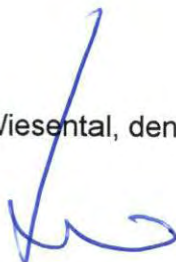
3.3 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, Postfach 1140, 77601 Offenburg, Tel. 0781/ 83-6246, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.4 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Zell im Wiesental, den 17.10.2001



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 | D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle

Der Bürgermeister

Der Planverfasser