

## STADT MAHLBERG, ORTENAUKREIS

### **BEBAUUNGSPLAN KIRCHENFELD IV, STADTTEIL ORSCHWEIER**

#### **1.0.0    Rechtsgrundlagen**

- 1.1.0    Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
          ( BGBl. I S. 2141 )
- 1.2.0    Benutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
          23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 )
- 1.3.0    Planzeichenverordnung ( PlanzV 90 ) vom 18.12.1990 ( BGBl. I S. 58 )
- 1.4.0    Landesbauordnung ( LBO ) in der Fassung vom 08.08.1995 ( GBl. S. 617 )

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

( § 9 BauGB und BauNVO )

#### **2.0.0    Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1.0    Art der baulichen Nutzung ( §§ 1 - 15 BauNVO )**

2.1.1    Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ( WA )

2.1.2    Ausnahmen :


Anlagen nach § 4, Abs. 3 Ziffer 1 und 3 BauNVO sind zugelassen.

##### **2.2.0    Maß der baulichen Nutzung ( § 16 - 21 a BauNVO )**

2.2.1	Art der baulichen Nutzung	Z	GRZ	GFZ
	WA	II als Höchstgrenze	0,4	0,8

2.3.0 Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO )

2.3.1 Bauweise - offen gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

2.3.1.1 Fläche  : nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Einzelhäuser : mit max. 3 Wohnungen  
 Doppelhäuser : mit max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte

### 3.0.0 Nebenanlagen ( § 23 Abs. 5 i. Verb. mit § 14 BauNVO )

Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf dem ganzen Grundstück, außer im Bereich des Pflanzgebots, zulässig.

### 4.0.0 Garagen und Stellplätze ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )

#### 4.1.0 Garagen

Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben ( Stauraum ). Sie dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld und nicht im Bereich des Pflanzgebots erstellt werden. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze.

*ausdrücklich  
Bauflächen-  
kennz.  
26.3.02 Nr. 1, 17*

#### 4.2.0 Stellplätze

Stellplätze ohne Überdachung sind auf dem gesamten Baugrundstück außerhalb der Sichtflächen und außerhalb des Bereichs des Pflanzgebots zulässig.

## **5.0.0 Höhenlage der baulichen Anlagen** ( § 9 Abs. 2 BauGB )

### **5.1.0 Unterkellerung**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasserbereich grundsätzlich verboten. Die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoß ist so zu wählen, daß diese über dem höchstbekannten Grundwasserstand von 164,50 m + NN liegt. Muß der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoß als wasserdichte Wanne auszuführen. Das Unterschreiten des mittleren Grundwasserstandes von 161,80 m + NN ist unzulässig.

### **5.2.0 Sockelhöhe ( SH )**

WA, ID : SH = 1,00 m über Achshöhe der zugeh. Erschließungsstraße  
 WA, II : SH = 1,00 m über Achshöhe der zugeh. Erschließungsstraße

### **5.3.0 Traufhöhe ( TH )**

WA, ID : Oberkante Erdgeschoßfußboden bis äußerer Schnittpunkt mit der Dachhaut  $TH \leq 3,60$  m  
 WA, II : Oberkante Erdgeschoßfußboden bis äußerer Schnittpunkt mit der Dachhaut  $TH \leq 6,00$  m

## **6.0.0 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planinhalt in :

Fahrbahnen

Verkehrsberuhigte Flächen

Gehwege

Private Verkehrsflächen

Schrammborde

### **6.1.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

Die im zeichnerischen Teil besonders dargestellten Verkehrsflächen sind als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ( keine Trennung der Verkehrsarten, Verkehrsregelung wird gesondert festgelegt ) entsprechend zu gestalten.

### **7.0.0 Schutzflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen ( Sichtflächen ) sind von jeder sichtbehinderten Nutzung, Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung, die über die Höhe von 0,80 m über das Fahrbahnniveau hinausgeht, freizuhalten.

### **8.0.0 Grünordnerische Maßnahmen**

#### **8.1.0 Grünordnungsplan**

Die im zeichnerischen Teil ( mit Grünordnungsplan ) für Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen ( M 1 bis M 4 ) sind entsprechend der Bepflanzungsbeschreibung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Aus der Fläche M 3 über die Grundstücksgrenze überhängende Äste sind zu dulden.

#### **8.2.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote** ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB )

Im zeichnerischen Teil sind zur Ortsrandgestaltung Flächen für das Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

#### **8.3.0 Pflanzgebote** ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB )

Auf jedem Baugrundstück ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum ( vorwiegend Obstbaum ) zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgelegten Standorte für Bäume sind unverbindliche Empfehlungen.

Das Bauvorhaben nicht beeinträchtigende, vorhandene Bäume sind zu erhalten.

### **9.0.0 Aufschüttungen** ( nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB )

Erforderliche Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

### **10.0.0 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

**10.1.0** Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern und Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m<sup>3</sup> übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Anlagenverordnung - VAWS ( Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe ) zu bezeichnen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g IWHG sind die Anforderungen der Anlagenverordnung VAWS zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen : §§ 19 a, 19 f, 19 g WHG, § 25 WG, VAWS

**10.2.0** Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage : TVwF ( Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten )

**10.3.0** Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden ( Erdaushubmaterial ) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßen- aufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ( z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister ) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste ( z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc. ) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen : §§ 22 und 34 WHG, §§ 1, 2, 3 und 4 Abfg., § 1 LAbfg

### **11.0.0 Bodenschutz, Allgemeine Bestimmungen**

- 11.1.0** 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.
  
- 11.2.0** Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
  
- 11.3.0** Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, 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.
  
- 11.4.0** Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
  
- 11.5.0** Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial ( Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw. ) benutzt werden.
  
- 11.6.0** Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- 11.7.0** Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden ( dunkelt beim Befeuchten nach ) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

**12.0.0 Bodenschutz, Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

- 12.1.0** Der für geplante Grünanlagen und Grabenflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 12.2.0** Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden ( Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen ) oder wiederverwertbar auf geeigneten ( gemeindeeigenen ) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 12.3.0** Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 12.4.0** Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 12.5.0** Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## **B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

( § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO )

### **13.0.0 Dächer**

**13.1.0 Dachform** : Satteldach, die Firstrichtung ist verbindlich.

#### **13.2.0 Dachneigung:**

WA, ID : 35° - 48°

WA, II : 28° - 32°

Bei eingeschossiger Bauweise in diesem Gebiet sind Dachneigungen bis max. 48° zulässig.

#### **13.3.0 Dachneigung bei Doppelhäusern :**

eingeschossig : 40°

zweigeschossig : 30°

Dachgesimsausbildung muß bei Doppelhäusern gleich sein.

**13.4.0** Zur Dachdeckung ist rotes / rotbraunes Ziegelmateriale zu verwenden.

### **13.5.0 Dachaufbauten**

**13.5.1** Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander harmonisieren und nicht verunstaltend wirken.

**13.5.2** Es sind folgende Dachaufbauten zulässig :

- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach sowie Gauben mit Segmentbogendach
- b) Zwerggiebel ( Wiederkehr )
- c) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen, wie z. B. Fledermausgauben oder Ochsenauge erst ab einer Hauptdachneigung von 32°.



### 13.5.3 Bestimmungen zu den einzelnen Typen

#### 13.5.3.1 Giebelständige Gauben

Giebelständige Gauben einschließlich der Dreiecksgauben sollen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gauben soll an der Dachschräge gemessen, mind. 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Sie muß mind. 3 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen. Die einzelne Gaube darf max. 1,80 m, die Dreiecksgaube an der Unterkante max. 4 m breit sein ( Außenmaß ).

**13.5.3.2** Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß an der Dachschräge mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachneigung soll der Hauptdachneigung entsprechen.

**13.5.3.3** Der Anschnitt des Schleppgaubendaches ( und dessen Sonderformen ) mit dem Hauptdach soll an der Dachschräge mind. 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Anschnitt muß mind. 3 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachneigung dieser Gauben muß mind. 15° betragen.

#### 13.5.4 Allgemeine Bestimmungen

Soweit unter 13.5.3 nicht anderes bestimmt ist, darf die Gesamtlänge der Einzelgauben die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge wird an den Außenkanten des Daches gemessen.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2 m, von der ( vom darunterliegenden Vollgeschoß nach oben verlängerten ) Gebäudeaußenkante ist ein Mindestabstand von 1 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Die Höhe der Gauben, vom Anschluß mit dem Hauptdach bis zur Oberkante Gesims gemessen, darf 1,25 m, bei Dreiecksgauben 2 m nicht überschreiten.

Der Abstand zur Traufe soll mind. 1 m betragen. Er muß mind. 3 Ziegelreihen betragen und ist an der Dachschräge zu messen.

Die Gaube ist in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachneigung angepaßten Material zu verkleiden.

**13.6.0** Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **14.0.0 Garagen / Stellplätze**

##### **14.1.0 Dachform**

Es sind Flach- und Satteldächer zulässig. Bei Ausführung mit Flachdach ist dieses zu begrünen. Benachbarte Garagen sind jedoch einheitlich zu gestalten.

**14.2.0** Der Garagenfußboden darf max. 0,2 m höher als die Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

**14.3.0** Für jede Wohnung sind zwei Garagen / Stellplätze vorzusehen. Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

**14.4.0** Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

#### **15.0.0 Niederschlagswasser**

Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft zu versickern und / oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.

#### **16.0.0 Antennen**

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantennen-Anlage eingerichtet werden.

#### **17.0.0 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Fahrbahnniveau zulässig. Diese Festsetzung gilt ebenfalls für Einfriedungen, die seitlich bis zu einer Tiefe von 6 m in das Baugrundstück hineinreichen.

An Straßen ohne Gehweg und Schrammbord ist ein Abstand von 0,5 m zwischen Straße und Einfriedung einzuhalten und einzusäen / zu bepflanzen.

## **C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

### **18.0.0 Stromversorgung**

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Das Badenwerk ist berechtigt, im Zuge der Erschließungen die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

### **19.0.0 Gasversorgung**

Die Gasbetriebe GmbH Emmendingen sind berechtigt, im Zuge der Erschließungen dieses Baugebietes die Hausanschlußleitungen auf die Grundstücke zu verlegen. Daraus entsteht keine Verpflichtung zum Gasanschluß.

### **20.0.0 Denkmalpflege**

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761 / 205-2781, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliche Funde von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **21.0.0 Altlasten**

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen ( z. B. Mineralöle, Teer ... ) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### 22.0.0 Hinweise

- 22.1.0 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe, Bergbau :  
Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist zur Vermeidung von Grundwasser-Stockwerksverbindungen der Ringraum der Bohrung zu verpressen.
- 22.2.0 des Geologischen Landesamtes :  
Auf hohe Grundwasserstände und die Lage des Planungsgebietes innerhalb der vom Geologischen Landesamt fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III der Brunnen Kaiserwald der Stadtwerke Lahr wird hingewiesen.
- 22.2.3 Der Bebauungsplan ist auf einer Vergrößerung der Flurkarte M 1:1.500 ausgearbeitet.

Mahlberg, den 18. April 2000



**Benz, Bürgermeister**