Anlage :
Fertigung :

STADT MAHLBERG: BEBAUUNGSPLAN "BUCK-LÖCKENMATT-SÜD"

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUGSPLANS "BUCK-LÖCKENMATT-SÜD"

1.0.0 Rechtsgrundlagen

1.1.0 §§ 1 bis 4, 8 bis 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253)

1.2.0 §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBL I S. 1763) -BauNVO-

1.3.0 §§ 1 bis 3 und Anlage der Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV 81- vom 30.07.1981 (BGBL I S. 833)

1.4.0 §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770).

1.5.0 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578)

1.6.0 Änderung
Ziffer : 2.0.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
Ziffer : 2.10 und 2.20
Es entfallen:
Ziffer : 2.3.0 und 2.5.0

1.7.0 Die Änderungen bzw. Erweiterungen sind als Deckblätter in die Bebauungsvorschriften und im zeichnerischen Teil eingearbeitet.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

2.0.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.0 Allgemeines Wohngebiet WA1 (§ 4 BauNVO)

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse : II als Höchstgrenze

2.1.2 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,5

2.1.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) : 1,0

2.1.4 Bauweise - offen gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO
4.1 Fläche ED : nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.1.5 Ausnahmen
5.1 Anlagen nach § 4, Abs. 1 und § 4, Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO zulässig.

2.2.0 Allgemeines Wohngebiet WA2 (§ 4 BauNVO)

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse : II als Höchstgrenze

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,5

2.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8

2.2.4 Bauweise - offen gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO
4.1 Fläche ED : nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.2.5 Ausnahmen
5.1 Anlagen nach § 4, Abs. 1 und § 4, Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO zulässig.

2.3.0 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO): entfällt

2.4.0 Gewerbegebiet GE_b (§ 8 BauNVO)

2.4.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) : III als Höchstwert

2.4.2 Grundflächenzahl (GRZ) : 0,8

2.4.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) : 1,6

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

2.4.5 Ausnahmen:
Anlagen nach § 8, Abs. 3, Ziffer 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO zugelassen.
b: Betriebe mit nicht wesentlich störendem Charakter, die auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig wären.

2.5.0 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO): entfällt

3.0.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 in Verbindung mit § 23, Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.0.0 Garagen und Stellplätze

4.1.0 Im "Allgemeinen Wohngebiet (WA1 + WA2)"

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind vorzugsweise entsprechend dem Planinhalt festzusetzen. Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche haben (Stauraum). Garagen und Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden. Für die Grundstücke ist nur eine Ein- bzw. Ausfahrt zulässig. Die Breite der Ein- bzw. Ausfahrt darf pro Grundstück 4,00 m nicht überschreiten. Stellplätze und sonstige Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

5.0.0 Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1.0 Im "Allgemeinen Wohngebiet (WA1 + WA2)"

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf bis max. 0,80 m über der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Die Traufhöhe darf 6,0 m nicht übersteigen.

Die Traufhöhe ist die Höhe von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

5.2.0 Im Gewerbegebiet (GE_b)"

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude muß mindestens 0,30 m über der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
Für Lgb.Nr. 1195, 1198 und 1199/1 ist die Erschließungsstraße die Bahnhofstraße.
Die maximale Höhe der Gebäude ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen (Traufhöhe). Def. Traufhöhe siehe Ziff. 5.1.0

6.0.0 Schutzflächen

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

7.0.0 Bepflanzungsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Bepflanzung sind mit Sträuchern und hochstämmigen Laubbäumen anzupflanzen.

8.0.0 Lärmschutz

8.1.0 Lärmschutzmaßnahme zur Bundesbahnstrecke

Der Prüfbericht 179.87-P95 der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik vom 25. November 1987 über die Geräuscheinwirkungen der Bundesbahnstrecke Karlsruhe - Basel im Bearbeitungsgebiet "Buck-Lückenmatt-Süd" gibt Aufschluß über die Ergebnisse der Schallmessungen vom 26.05.1987 und zeigt Möglichkeiten zur Geräuschminderung auf.

Nach DIN 18005 6.1.2 Schienenweg

Der Beurteilungspegel L_r von einem Gleis wird für nachts (20.00 - 6.00 Uhr) nach folgender Gleichung berechnet:

$L_r = L_{m,E} - L_{s,} + L_K$

$L_{m,E}$	:	Emissionspegel	= 67,0 dB (A)
$L_{s,}$	:	Korrektur für Abstände zwischen Immissionsort und Gleis	= - 10,0 dB (A)
L_K	:	Abschlag, da der Bahnhof Orschweier nachts wie freie Strecke behandelt wird	= - 5,0 dB (A)
L_r	:	Beurteilungspegel	= 52,0 dB (A)

Für das östlich der Kronenstraße ausgewiesene "Allgemeine Wohngebiet WA" gilt als einzuhaltender Planungsrichtpegel nach DIN 18005 für nachts 40 dB (A) und tags 55 dB (A).

Eine Lärmminderung wird durch folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erreicht :

1. Lärmschutzdamm (aktiver Schallschutz)

   entlang der Linie des räumlichen Geltungsbereichs parallel zur Bahnhofsstraße zwischen den Grundstücken Lgb.Nr. 1182/4 und 1189/1 und 7,00 m über Gelände bzw. 8,00 m über Schienenoberkante.

2. Passiver Schallschutz

   Es sind nach Westen (zur Bahn) gerichtete Fenster nur für untergeordnete Räume (Bad, Küche) zulässig. Diese Fenster müssen entsprechend ihrer Verglasung Schallschutzfenster sein.

9.0.0 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche als öffentliche Parkfläche und als Fußgängerbereich ist wasserdurchlässig zu befestigen und durch hochstämmige Laubbäume zu untergliedern. Die geplante Straßenführung vor dem Gasthaus "Krone" gilt unter dem Vorbehalt, daß Gebäude und Bäume für einen Neubau entfernt werden.

10.0.0 Leitungsrecht

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für ein Leitungsrecht sind von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

11.0.0 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

11.1.0 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das WBA Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
Rechtsgrundlagen: §§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG, VLwF, VVLwF

11.2.0 Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.
Rechtsgrundlage: TVLwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten)

11.3.0 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie 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

12.0.0 Bodenschutz, Allgemeine Bestimmungen

12.1.0 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.

12.2.0 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

12.3.0 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

12.4.0 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.

12.5.0 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

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

12.8.0 Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.

13.0.0 Bodenschutz, Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

13.1.0 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

13.2.0 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.

13.3.0 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

13.4.0 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.

13.5.0 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (73 LBO)

14.0.0 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 + WA2)

14.1.0 Gebäude

14.1.1 Dächer

1.1 Dachform : Satteldach

1.2 Dachneigung : 25 bis 30°

1.3 Zur Dachdeckung dürfen nur rote bzw. rotbraune Ziegel verwendet werden.

1.4 Dachneigung und Dachgesimsausbildung muß bei Einzel- und Doppelhäusern gleich sein.

14.1.2 Kniestock

Die Kniestockhöhe darf bei zweigeschossigen Häusern max. 0,30 m betragen.

14.2.0 Garagen

2.1 Dachform

Es sind Flach- und Satteldächer zulässig. Benachbarte Garagen sind jedoch einheitlich zu gestalten.

2.2 Max. Höhe (Außenmaß in der Einfahrt) = 2,50 m

2.3 Der Garagenfußboden darf max. 0,20 m höher als die Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

14.3.0 Einfriedigungen

3.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung,
Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung

3.2 Nicht zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind:

Zäune aus Drahtgeflecht

Stacheldraht

3.3 Max. Höhe der Einfriedigungen = 0,80 m

14.4.0 Bepflanzung

Auf jedem Baugrundstück innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist entlang der Stichstraße ein hochstämmiger Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen.

15.0.0 "Im Gewerbegebiet (GE_b)"

15.1.0 Gebäude

15.1.1 Dächer

1.1 Dachneigung = 0 - 24°

1.2 Zur Dachdeckung darf kein helles glänzendes Material verwendet werden.

15.2.0 Einfriedigungen

2.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind:
ein Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen

2.2 max. Höhe = 2,00 m

2.3 Entlang der öffentlichen Straßen ist bei einer Einfriedigung, die höher als 1,00 m ausgeführt wird, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Die Fläche zwischen Einfriedigung und Straße ist zu begrünen.

15.3.0 Bepflanzung

Die Grundstücksflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen und zwar mindestens 1 Baum pro ar.
Der nicht überbaubare Bereich muß Grünfläche werden und sollte mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Zur Bepflanzung sind einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

16.0.0 Stromversorgung

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

17.0.0 Gasversorgung

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

18.0.0 Denkmalpflege

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761 / 205-2781 ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muß mit Verzögerungen der Arbeiten gerechnet werden.
Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliche Funde von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

19.0.0 Grundwasserstände

MW = 162,45 m + NN
HW = 164,50 m + NN

Dies ist bei unterkellerten Räumen zu beachten. Bei unterirdischen Tankanlagen ist der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu führen.

20.0.0 Altlasten

Im Planungsgebiet liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Mahlberg, den 17.08.1994

.....

Hehr, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

18. Okt. 94

Offenburg, den 19. JAN. 1995
Landratsamt Ortenaukreis

