

S T A D T M A H L B E R G

Ortenaukreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für den

Bebauungsplan

"Kirchenfeld I"

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl I, S. 622).

- 1.2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

- 1.3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzVO 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

- 1.4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 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 Maß der baulichen Nutzung

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

2.3 Bauweise

2.3.1 Bauweise - offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2.3.1.1	Fläche Einzelhäuser	E : nur Einzelhäuser zulässig : mit max. 3 Wohnungen
---------	------------------------	---

2.3.1.2	Fläche Doppelhäuser	ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig : mit max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte
---------	------------------------	--

3 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 den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, wenn es sich um Gebäude handelt.

Versorgungsanlagen, die im zeichnerischen Teil als besonders gekennzeichnete Flächen dargestellt sind, sind entsprechend § 14 Abs. 1 und 2 zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 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.

4.2 Sockelhöhe (SH)

Die Sockelhöhe wird von der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße vor dem Gebäude bis zur Oberkante des Erdgeschoßbrohfußbodens gemessen.

WA, ID: $SH \leq 1$ m über Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße

WA, II: $SH \leq 1$ m über Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße

4.3 Traufhöhe (TH)

WA, ID: Oberkante Erdgeschoßbrohfußboden bis äußerer Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
 $TH \leq 3,60$ m

WA, II: Oberkante Erdgeschoßbrohfußboden bis äußerer Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
 $TH \leq 5,50$ m

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Aufgliederung der Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planinhalt in:

- Fahrbahnen
- Verkehrsberuhigte Flächen
- Gehwege
- Private Verkehrsflächen
- Schrammborde
- Öffentliche Stellplätze

**5.2 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.

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

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

**7 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf jedem Baugrundstück ist ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum (vorwiegend Obstbaum) zu pflanzen.

Das Bauvorhaben nicht beeinträchtigende, vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Ebenso sind auf öffentlichen Grünflächen einheimische, hochstämmige Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

**8 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Durch Planeinzeichnung sind an mehreren Stellen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Bäume gekennzeichnet, die durch geeignete Maßnahmen während der Baudurchführung besonders zu schützen und danach dauernd zu erhalten sind.

**9 Grünanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grünanlagen sind beitragsunschädlich festzusetzen.

10 **Aufschüttungen**
 (**§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**)

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

11 **Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

- 11.1 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. Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß der VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Überfachbetrieb) sowie den technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.

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

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

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

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen, der keine wassergefährdende Stoffe enthält,

vorgenommen werden.

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) auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Lacke, Farben, 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 Bodenschutz, Allgemeine Bestimmungen

- 12.1 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.
- 12.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 12.3 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 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 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgruben usw.) benutzt werden.
- 12.6 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; 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.

- 12.7 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- 13 Bodenschutz, Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 13.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 13.2 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenthöhung 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 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 3 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 13.4 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 ist.
- 13.5 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)

14 Dächer

14.1 Dachform: Satteldach, die Firstrichtung ist verbindlich

14.2 Dachneigung: WA, ID: 35° - 48°
WA, II: 28° - 32°

14.3 Dachneigung und Dachgesimsausbildung müssen bei Doppelhäusern gleich sein. Für eingeschossige Doppelhäuser wird eine Dachneigung von 35°, für zweigeschossige Doppelhäuser von 30° festgesetzt.

14.4 Zur Dachdeckung dürfen nur rote bis rotbraune Ziegel verwendet werden.

14.5 Dachaufbauten

14.5.1 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.

14.5.2 Es sind folgende Dachaufbauten zulässig:

a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach sowie Gauben mit Segmentbogendach

b) Zwerchgiebel (Wiederkehr)

c) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen, wie z. B. Fledermausgauben oder Ochsenauge erst ab einer Hauptdachneigung von 32°

14.5.3 Bestimmungen zu den einzelnen Typen

14.5.3.1 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).

14.5.3.2 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.

14.5.3.3 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.

14.5.4 Allgemeine Bestimmungen

Soweit unter 14.5.3 nichts 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.

14.6 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,00 qm zulässig.

15 Garagen / Stellplätze

15.1 Garagen und Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld und nicht im Bereich des Pflanzgebots erstellt werden.

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

15.3 Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

15.4 Dachform

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

Satteldächer müssen eine Mindestdachneigung von 25° haben.

Flachdächer sollten nach Möglichkeit extensiv begrünt werden.

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

16 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantenne eingerichtet werden.

17 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 bzw. zu bepflanzen.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

18 Stromversorgung

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

19 Gasversorgung

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

20 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 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 das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

22 Hinweise

Der Bebauungsplan ist auf einer Vergrößerung der Flurkarte M 1:1.500 ausgearbeitet.

23 Evtl. Lage in einem Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B der Brunnen Kaiserwald der Stadtwerke Lahr sowie möglicherweise in der zukünftigen Zone III des zur Überarbeitung vorgesehenen Wasserschutzgebietes für den Mahlberger Brunnen. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

24 Das Baugebiet liegt in einem Bereich mit relativ hohem Grundwasserstand.

Mahlberg, den 15. Juli 1997


Benz, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

15. Juli 97

Offenburg, den 25. JULI 1997
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]