

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

STADT MAHLBERG, ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN MITTEL - LACHENFELD / ROTACKER

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MITTEL-LACHENFELD/ROTACKER

1.0.0 Rechtsgrundlagen

1.1.0 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
(BGBl. I S. 2253)

1.2.0 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

1.3.0 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1.4.0 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

1.5.0 Änderung und Erweiterung

Ziffer 2.1.2 Ausnahmen : zusätzlich Abs. 3 Ziffer 3

Ziffer 6.0.0 Verkehrsflächen : zusätzlich Ziffer 6.5.0 Überfahrten und
Ziffer 6.6.0 Zufahrten

Ziffer 8.0.0 Schutzflächen : letzter Satz

Ziffer 21.0.0 Landesamt für Straßenwesen

Ziffer 22.0.0 Altlasten

Ziffer 23.0.0 Wasserschutzgebiete

1.6.0 Die Änderungen bzw. Erweiterungen sind als Neufassung in die Bebauungsvor-
schriften und im zeichnerischen Teil eingearbeitet.

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 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- 2.1.2 Ausnahmen :
Anlage nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zugelassen.
- 2.2.0 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.2.1 Zahl der Vollgeschosse
- 2.2.1.1 Betriebsgebäude : III als Höchstgrenze
- 2.2.1.2 Separate Wohn- und Bürogebäude : II als Höchstgrenze
- 2.2.2 Grundflächenzahl : 0,8
- 2.2.3 Geschoßflächenzahl : 2,0
- 2.2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 2.2.4.1 Betriebsgebäude : geschlossen gem. § 22 Abs. 3 BauNVO
- 2.2.4.2 Separate Wohn- und Bürogebäude : offen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.0.0 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 in 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 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4.2.0 Stellplätze

Entlang öffentlicher Verkehrswege sind Stellplätze nur als Gruppe a 4 Stück in privaten Grünflächen zulässig. Zwischen den Gruppen ist eine mindestens 2,00 m breite Grünfläche anzulegen.

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen muß der Abstand von Hinterkante Straßenbefestigung bis Beginn Stellplatz mindestens 1,00 m betragen. Die Fläche ist zu begrünen.

Im Grünstreifen entlang des Rotackergrabens sind keine Stellplätze 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 Sockel bzw. Fußbodenhöhe Erdgeschoß (SH)

SH = 0,30 bis 0,80 m über der Achshöhe der dazugehörigen Erschließungsstraße

5.3.0 Traufhöhe (TH)

GE III Betriebsgebäude

TH \leq 15,00 m von O.K. Erdgeschoßfußboden bis äußerer Schnittpunkt mit der Dachhaut.

GE II separate Wohn- und Bürogebäude

TH \leq 7,00 m von O. K. Erdgeschoßfußboden bis äußerer Schnittpunkt mit der Dachhaut.

6.0.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planinhalt in :

6.1.0 Fahrbahnen

6.2.0 Öffentliche Stellplätze im Straßenraum

6.3.0 Gehwege

6.4.0 Schrammborde

6.5.0 Überfahrten

Überfahrten über den Rotackergraben (Verdolungen) von der Carl-Benz-Straße aus, sind private Verkehrsflächen. Pro Grundstück ist nur eine Überfahrt zulässig. Die Länge der Verdolung darf max. 7,00 m betragen. Der Durchmesser muß den vorhandenen Verdolungen entsprechen.

Die Verdolung erfolgt auf Antrag des Grundstückseigentümers und wird durch die Stadt Mahlberg auf Kosten des Grundstückseigentümers ausgeführt.

6.6.0 Zufahrten

Pro Grundstück sind einschl. der Überfahrt über den Rotackergraben zwei Zufahrten zulässig. Die Kosten für die erste Zufahrt, sofern noch nicht vorhanden, trägt die Stadt Mahlberg. Der Umbau einer vorhandenen ersten Zufahrt und der Neubau einer zweiten Zufahrt (Absenken des Bordsteins und des Gehwegs) erfolgt durch die Stadt Mahlberg auf Kosten des Grundstückseigentümers.

6.7.0 Verkehrsgrünflächen

6.8.0 Private Verkehrsflächen

7.0.0 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in welchem der Hauptsammler des „Abwasserzweckverbandes Südliche Ortenau, Ettenheim“ verlegt ist, werden mit einem Leitungsrecht belastet.

Einzelheiten wie Unterhaltung, Haftung usw. sind durch den Grundstückseigentümer mit dem Verband durch einen Privatvertrag zu regeln.

8.0.0 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. Zufahrten im Bereich der Schutzflächen sind nicht gestattet.

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

9.1.0 An Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen entlang der Rotackerstraße, Gottlieb-Daimler-Straße und des östlich der L 103 verlaufenden Wirtschaftsweges, sowie außerhalb des 5 m-Streifens im Bereich des Ufersaums des Rotackergrabens sind einheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Die öffentlichen Stellplätze sind durch Baum- oder Strauchbewuchs aufzugliedern. (siehe Planeintrag)

9.2.0 Gewerbegebiet

Die Grundstücksflächen sind mit einheimische Bäumen zu bepflanzen; pro 2 ar Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum. Der nicht überbaubare Bereich wird größtenteils Grünfläche und kann mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

10.0.0 Aufschüttungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

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 immissionschutzrechtlichen 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 : TVwF (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 der 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, Baugruben, Arbeitsgruben 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.

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 genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenlagern.
- 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
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)**

14.0.0 Dächer

- 14.1.0 Dachform : Flach- oder Satteldach
- 14.2.0 Dachneigung
- 14.2.1 Betriebsgebäude : 0 bis 20 Grad
- 14.2.2 Separate Wohn- und Bürogebäude : 0 bis 35 Grad
- 14.3.0 Zur Dachdeckung darf kein helles glänzendes Material verwendet werden.
- 14.4.0 Dachneigung und Dachgesimsausbildung müssen bei Doppelhäusern und Hausgruppen gleich sein.

15.0.0 Garagen

- 15.1.0 Dachform
- Es sind Flach- und Satteldächer zulässig. Benachbarte Garagen sind jedoch einheitlich zu gestalten.
- 15.2.0 max. Höhe (Außenmaß in der Einfahrt) = 2,50 m
- 15.3.0 Der Garagenfußboden darf maximal 0,20 m höher als die Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

16.0.0 Einfriedungen

- 16.1.0 Zulässig ist ein Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen.
- 16.2.0 max. Höhe = 2,00 m

- 16.3.0 Entlang der öffentlichen Straße ist mit der Einfriedung, die höher als 1,00 m ausgeführt wird, ein Straßenabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Fläche zwischen Einfriedung und Straße ist zu bepflanzen

17.0.0 Befestigung der Grundstücksflächen

Maximal 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche darf in den öffentlichen Regenwasserkanal entwässert werden. Das auf zusätzlich befestigten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder zur Verdunstung zu bringen.

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 Erschließung 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 Landesamt für Straßenwesen BW, Stuttgart

gla

weist darauf hin, daß durch etwaig vorgesehene Beleuchtungen oder Lichtwerbungen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 5 nicht beeinträchtigt werden darf.

Desweiteren kann aufgrund dieser Stellungnahme kein späterer Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden. Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist zu beachten.

22.0.0 Altlasten

gla

Am Rande des Planungsgebiets liegt gegenüber dem Grundstück Lgb. Nr. 986 die Altablagerung „Lückenmatt I“. Sie ragt allerdings unter die schon fertiggestellte Carl-Benz-Straße in das Baugebiet hinein und ist nach der orientierenden Erkundung unbeachtlich.

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.

Ansonsten liegen nach derzeitigen Erkenntnissen im Planungsgebiet keine Altlasten vor.

23.0.0 Wasserschutzgebiete

gla

Das Planungsgebiet liegt in dem planungstechnisch bereits abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Kaiserwald“ der Stadtwerke Lahr (Zone III B). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

24.0.0 Hinweise

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

Mahlberg, den 02.06.1995

Benz
Benz, Bürgermeister