

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

Ortenaukreis

Bebauungsplan

"Lachenfeld ob dem Kirchweg III"

mit

4. Änderung des Bebauungsplans "Darsbach II"

und

2. Änderung des Bebauungsplans "Lachenfeld ob dem Kirchweg II"

T E X T T E I L

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86
(BGB1. I, S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.01.90 (BGB1. I, S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGB1. I, S. 58)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 01.04.85 (GB1. S. 51)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO):

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO):

Vergleiche Einschriebe im zeichnerischen Teil des Plans. Die gemäß § 18 Abs. 1 festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Als **Traufhöhe** wird dabei die Höhenlage der Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, bezogen auf der Oberkante der zugehörigen Erschließungsfläche, definiert (= Wandhöhe nach § 6 Abs. 4 LBO).

Die **Sockelhöhe** muß 1 m betragen.

Die Kellergeschosse sind in Wannenform wasserundurchlässig zu errichten. Der Ausbau des Kellergeschosses zu Wohnraum ist unzulässig.

1.1.3 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt bei Einzelhäusern bei 1-geschossiger Bauweise 2 Wohnungen, bei 2- oder 3-geschossiger Bauweise 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern oder Hausgruppen 2 Wohnungen je Wohnhaus.

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

Vergleiche Einschriebe im Plan.

- Offene Bauweise - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind für den Hauptbaukörper verbindlich.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Vergleiche Baugrenzen im Plan.

1.5 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 in Verbindung mit § 14 LBO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn ihre Größe 25 m³ nicht überschreitet. Unberührt hiervon bleiben die in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen.

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

Garagen sind auf dem ganzen Baugrundstück zulässig. Die ausgewiesenen Garagenstandorte sind unverbindliche Empfehlungen.

Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Mindestabstand von 6 m, im verkehrsberuhigten Bereich einen Mindestabstand von 5,5 m haben.

Stellplätze ohne Überdachung sind auch direkt an den Verkehrsflächen möglich. Überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1 m von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche haben.

Garagen und Stellplätze dürfen nicht in den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeldern und im Bereich der Pflanzgebote erstellt werden.

Auf den Baugrundstücken sind für jede Wohneinheit 2 Stellplätze/Garagen nachzuweisen.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung, die 0,8 m Höhe bezogen auf Fahrbahnniveau überschreitet, freizuhalten.

1.8 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.

1.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen und Stellen sind standortgerechte heimische Sträucher und hochstämmige Bäume (vorzugsweise Obstbäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene, das Bauvorhaben nicht störende Bäume sind möglichst zu erhalten.

Bei den Standorten für Einzelbäume sind örtlich bedingte Verschiebungen zulässig.

1.10 Aufschüttungen

Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB), sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Satteldächer und aus diesen entwickelte Dachformen mit einer Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan zulässig. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

Nebengebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachform und -neigung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszubilden.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als Einzelgauben mit einer Maximallänge von 1/3 der Dachlänge und mit einem Mindestabstand von 2 m zur Giebelfront zulässig.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus mit dem Hauptdach muß mindestens 1 m unterhalb des Firstes liegen.

1. Dachgaubensatzung -5-

Für Dacheinschnitte gelten die Vorschriften über Dachaufbauten analog.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1 m² zulässig.

2.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit rotem bis rotbraunem Ziegel- und Dachsteinmaterial, auch bei Dachgauben, zu erfolgen.

2.4 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine Außenantennenanlage eingerichtet werden. Dabei werden Parabolantennen nicht angerechnet.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang den Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Fahrbahnniveau zulässig. Diese Festsetzung gilt ebenfalls für Einfriedungen, die seitlich von der Straße bis zu einer Tiefe von 6 m in das Baugrundstück hineinreichen. An Straßen ohne Gehweg oder Schrammbord ist ein Abstand von 0,5 m zwischen Straße und Einfriedung einzuhalten, der einzusäen bzw. zu bepflanzen ist.

2.6 Fassadengestaltung

Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen. Plattenverkleidungen, z. B. aus Asbestzement, Kunststoff oder Aluminium und reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

Für die Fassaden dürfen keine grellen Farbtöne verwendet werden.

Holzverschalungen sind unzulässig.

2.7 Einfahrten, Stellplätze, Hofbefestigungen

Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind wasserdurchlässig auszuführen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

3.1 Stromversorgung

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

3.2 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.

3.3 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 163,95 m plus NN liegt. Muß der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoß als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Unterschreiten des mittleren Grundwasserstandes von 161,45 m plus NN ist verboten.

3.4 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.4.1 Die Errichtung oder der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf der Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne Ziff. 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, (VLwF) zu bezeichnen.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

3.4.2 Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebs-sicherheit zu erbringen.

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

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

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 die 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.

3.5 Bodenschutz

3.5.1 Allgemeine Bestimmungen

3.5.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

- 3.5.1.3 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.
- 3.5.1.4 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen (2 cm) mit mind. 1 m Kiesunterbau empfohlen.
- 3.5.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgrube usw.) benutzt werden.
- 3.5.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.5.1.7 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchten Böden (dunkeln beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
 - 3.5.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
 - 3.5.2.2 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Wegkultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf kreiseigene (gemeindeeigene) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
 - 3.5.2.3 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- 3.5.2.4 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 sind.
- 3.5.2.5 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Denkmalpflege

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten.

Es ist auch dann hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliche Funde von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.7 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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

3.8 Hinweise

Bebauungsplanunterlage ist eine in dem Maßstab 1:500 vergrößerte amtliche Flurkarte des Maßstabs 1:1.500.

Mahlberg, den 18.10.1994



Hehr, Bürgermeister