

# STADT MAHLBERG, ORTENAUKREIS

-----

## BEBAUUNGSPLAN KIRCHENFELD III, STADTTTEIL ORSCHWEIER

### 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 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 1.4.0 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770)

### 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 E:     | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig     |
|         | Einzelhäuser: | mit max. 4 Wohnungen                      |
|         | Doppelhäuser: | mit max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte |



*gezeichnet*  
*2. Änderung*  
*Bebauungsplan*

### **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 Planzgebots 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 (Stauration). Sie dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld und nicht im Bereich des Pflanzgebots erstellt werden. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze.

#### **4.2.0 Stellplätze**

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

4.3.0 Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze / Garagen vorzusehen.  
Stauräume vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

4.4.0 Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### **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 : Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß über Achshöhe  
der zugeh. Erschließungsstraße SH = 1,00 m

WA, II : Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß über Achshöhe  
der zugeh. Erschließungsstraße SH = 1,00 m

#### 5.3.0 Traufhöhe (TH)

WA, ID : Oberkante Erdgeschoßfußboden bis äußerer  
Schnittpunkt mit der Dachhaut TH = 3,60 m

WA, II : Oberkante Erdgeschoßfußboden bis äußerer  
Schnittpunkt mit der Dachhaut TH = 5,50 m

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

=====

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 sichtbehindernden  
Nutzung, Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung, die  
über die Höhe von 0,80 m über das Fahrbahnniveau  
hinausgeht, freizuhalten.

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

=====

Auf jedem Baugrundstück ist ein einheimischer, hoch-  
stämmiger Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum, zu pflanzen.

Das Bauvorhaben nicht beeinträchtigende, vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Ebenso sind in den Pflanzgebotszonen je Bauplatz 2 weitere einheimische, hochstämmige Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

#### **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 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

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 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 zu-

zuföhren 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

**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 vorher 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, Arbeitsgruben 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 Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 12.2.0 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 zwischenzulagen.
- 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 § 73 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 Zur Dachdeckung ist rotes/rotbraunes Ziegelmaterial zu verwenden.

13.4.0 Dachneigung und Dachgesimsausbildung müssen bei Doppelhäusern gleich sein.

13.5.0 Dachaufbauten

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

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

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **14.0.0 Garagen**

=====

14.1.0 Dachform

Es sind Flach- und Satteldächer zulässig. 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.

#### **15.0.0 Antennen**

=====

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

#### **16.0.0 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

-----

### 17.0.0 Stromversorgung

=====

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

### 18.0.0 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.

### 19.0.0 Denkmalpflege

=====

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 7800 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.

### 20.0. 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.

### 21.0.0 Hinweise

=====

Der Bebauungsplan ist auf einer Vergrößerung der Flurkarte



1:1.500 ausgearbeitet.

Mahlberg, den 05. November 1993



Hehr, Bürgermeister

**Bebauungsplan**  
~~**Änderungsplan**~~ genehmigt

gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 04. JAN. 1994



**LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS**  
— Baurechtsbehörde —