B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt durch Einschrieb im zeichnerischen Teil.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Festsetzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO

2.2 Generelle Einschränkung der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich

Nutzungen gemäß

§ 4a (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO
[Vergnügungsstätten, Tankstellen]

sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie Traufhöhe und Firsthöhe gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Traufhöhe wird definiert als das Maß vom unteren gebäudespezifischen Höhenbezugspunkt bis zum geometrischen Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der tiefsten Traufe ohne Aufbauten für regenerative Energien.

Die Bezugshöhe ist definiert als Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte. Der gebäudespezifische Höhenbezugspunkt wird wie folgt ermittelt: Von der Gebäudemitte ausgehend wird eine Gerade im rechten Winkel zur Achse in Straßenmitte gezeichnet. Die am Schnittpunkt dieser Geraden mit der Straßenachse vorgefundene Höhe bildet den gebäudespezifischen unteren Höhenbezugspunkt. Bei Eckgrundstücken ist die der Gebäudemitte am nächsten gelegene Bezugshöhe heran zu ziehen.

4 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlage (Firstrichtung) wird durch Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Bereich „W1" sind Abweichungen von bis zu 10° von der festgesetzten Richtung als Ausnahme zulässig.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Als Ausnahme ist auch eine „Abweichende Bauweise" im Sinne des § 9 (1) Nr. 2a BauGB in der Art zulässig, als das
- an vorhandene Brandwände angebaut werden kann und
- das durch Anbau entstehende Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten darf

5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Hinweis: Es muss sichergestellt sein, dass unabhängig von Baugrenzen z.B. bei Grundstückszufahrten die erforderlichen Sichtflächen frei bleiben, so dass es zu keiner Gefährdung von Verkehrsteilnehmern kommen kann.

6 Garagen, Carports, Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen mit Ausnahme von festgesetzten Grünflächen zulässig. Es wird empfohlen, vor den Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 5 m bis zur Verkehrsfläche einzuhalten, so dass dort ein Fahrzeug abgestellt werden kann. Wird dieser Abstand unterschritten, so ist bei Garagen der Einbau eines per Fernbedienung motorisch zu öffnenden Tors erforderlich.

7 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (8) BauGB

7.1 Baugrund und Geotechik

Für das innerörtliche Plangebiet liegen keine gesicherten Erkenntnisse über den Schichtenaufbau vor. Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird daher für Baumaßnahmen empfohlen.

7.2 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper, des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder zu dulden.

Privatgrundstücke dürfen für Flächen zum Zwecke von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Fundamente für Randsteine sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

7.3 Empfehlungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.3.1 Befestigung von oberirdischen Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze sowie Wegflächen sollten wo immer technisch möglich mit einem wasserdurchlässigen Belag angelegt werden (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decken). Wasserdurchlässige Beläge sollten einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

7.3.2 Öffentliche und private Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung sollte energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich ausgeführt werden.

7.3.3 Begrünung von Dächern

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von < 10° sollten, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv begrünt werden. Die Begrünung sollte mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

7.4 Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 2, 8, 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0761 / 208-3570, Fax 0761 / 208-3599, unverzüglich telefonisch und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Regierungspräsidium, Ref. 25, hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

7.5 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Tel. 0781 / 805-9650, Fax 0781 / 805-9666) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7.6 Bodenschutz § 4 Abs. 1 BodSchG (Bodenschutzgesetz)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Damit diesem Grundsatz ausreichend Rechnung getragen wird, sind die folgenden Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustrassen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen.
- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumassnahme möglich ist, auf dem Baugelände Zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in max. 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
- Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden

(Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen gewährleistet ist sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Errosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

7.7 Grundwasserschutz §§ 1a, 3 (2) Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz); § 3a WG (Wassergesetz)

Im Bereich des Plangebiets ist aufgrund der Höhenlage von ca. 205,70 müNN aufwärts nicht von einem gründungsrelevanten Grundwasserstand auszugehen.

Im Zuge von Grabarbeiten kann es jedoch bergseitig zum Anschnitt von wasserführenden Schichten kommen.

Zum Schutz des Grundwassers ist zu beachten:

- Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.
- Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich.
- Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Im Übrigen ist das Merkblatt „Bebauungsplan" des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu beachten.

7.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe [§ 19 (1) WHG] errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAwS. Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAwS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen.

7.9 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

7.10 Versorger

Rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen muss die neue Versorgungssituation mit den Energieversorgern abgestimmt werden.

7.11 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Neben den Vorschriften dieses Bebauungsplans, des Baugesetzbuchs und der Landesbauordnung, ist auch im Besonderen das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zu beachten. Hierin sind u.a. maximal zulässige Höhen von Zäunen, Pflanzabstände usw. geregelt. Eine Broschüre kann auf der Internetseite des Justizministeriums Baden-Württemberg, www.jum.baden-wuerttemberg.de, als PDF-Dokument herunter geladen werden.

7.12 Lage des Plangebiets im dörflichen Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im dörflichen Umfeld des durch Kleingewerbe und Handwerk geprägten historischen Ortskerns von Seelbach. Die ordnungsgemäße Nutzung der umgebenden Flächen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen (wie z.B. Geräusche, Gerüche oder Stäube) müssen als ortsüblich hingenommen werden.

C Örtliche Bauvorschriften

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt durch Einschrieb im zeichnerischen Teil.

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1 Gestaltung der Wände

2.1.1 Farbliche Gestaltung und Materialität

Grelle Farben und / oder stark reflektierende Metallverkleidungen sind unzulässig.

2.1.2 Empfehlung zur Begrünung

Fensterlose, geschlossene Mauern an Garagen und Carports sollten durch Rankpflanzen bzw. Spaliere flächig begrünt werden

2.2 Gestaltung der Dächer

2.2.1 Dachform / Dachneigung

Auf Hauptgebäuden sind Dachformen gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zulässig. Als Sonderform sind auch Satteldächer mit höhenmäßig gegeneinander versetzten Dachhälften sowie Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung wird durch Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils festgesetzt.

Auf untergeordneten Bauteilen sowie Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

2.2.2 Dacheindeckung

2.2.2.1 Materialität und farbliche Gestaltung

Auf Hauptgebäuden sind nur kleinteilige Dacheindeckungen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine) zulässig. Als Farbgebung der Dacheindeckung sind nur dunkelgraue bis anthrazitfarbene oder rote bis braune Farbtöne zulässig. Reflektierende und/oder grellfarbige Materialien sowie großflächige blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig. Von vorstehenden Einschränkungen sind Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, ausgenommen.

2.2.3 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Es sind Dachgauben, Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte zulässig. Die Kombination aus Dacheinschnitten und Gauben in einer Dachfläche ist nicht zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben / Zwerchhäuser / Einschnitte darf pro Gebäudeseite maximal die Hälfte der darunterliegenden Wandlänge betragen. Gauben von über 3 m Länge sind zu gliedern. Von den Rändern der Dachflächen (an Ortgang, First, Traufe) ist, parallel zur Dachfläche gemessen, ein Abstand von mind. 1 Meter einzuhalten.

Von vorstehenden Einschränkungen sind Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, ausgenommen.

3 Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Nicht ganzzahlige Stellplatzziffern sind auf die nächste Ganzzahl aufzurunden *[Bsp.: 1,5 -> 2]*

4 Gestaltung von Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

4.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5 Antennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare (Satelliten-) Antenne zulässig. Satellitenantennen sind den dahinterliegenden Gebäudeflächen (Fassade oder Dach) farblich anzupassen.