Anlage Nr. 2

3. Fertigung

Gemeinde S E E L B A C H

Ortenaukreis

Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“

Textliche Festsetzungen

Inhalt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 2
II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	Seite 15
III. Nachrichtlich übernommene Hinweise	Seite 18

Seelbach, den 26. April 1999

Muttach, Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, den 08.02.1999 Fr/sp
Der Entwurfsverfasser:

ZINK INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Rechtsgrundlage dient das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 in der seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung, die Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Baugebiet

(§ 1 Abs. (3) BauNVO)

1.1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 und GEe 2)

(§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. (5) und (6) BauNVO)

Die Gewerbegebiete werden als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt.

Unzulässigkeit bestimmter Arten allgemein zulässiger Nutzungen im GEe
(§ 1 Abs. (5) BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. (2) sind nicht zulässig:

Nr. 2	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Nr. 3	Tankstellen
Nr. 4	Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässigkeit von Ausnahmen im GEe 1
(§ 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Zulässigkeit von Ausnahmen im GEe 2
(§ 1 Abs. (6) Nr. 2 BauNVO)

Die in § 8 Abs. (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

Unzulässigkeit von Ausnahmen im GEe 2
(§ 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. (3) BauNVO:
Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nr. 3 Vergnügungsstätten
sind nicht zulässig.

Weiterführende Festsetzungen im GEe
(§ 1 Abs. (9) BauNVO)

Die gewerblichen Bauten innerhalb des Gewerbegebietes sind so zu errichten und zu unterhalten, daß die Lärmimmissionen, die durch die betrieblichen Einrichtungen dieser Gewerbebetriebe im benachbarten Wohngebiet hervorgerufen werden, die im Bebauungsplan eingeschriebenen Lärmimmissionen des Straßenverkehrs respektive die Werte der einzelnen Lärmpegelbereiche nicht überschreiten. Gleiches gilt für Produktions- bzw. Arbeitsabläufe, welche auf den gewerblichen Grundstücken im Freien vorgenommen werden.

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Gewerbebetriebe, von denen erhebliche Immissionen, wie z. B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen usw. ausgehen, dürfen im GEe nicht angesiedelt werden. Ebenso sind Bauten, die einer besonderen Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 5)
(§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. (6)

Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA
(§ 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. (3) sind nicht zulässig:
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächen
(§ 16 Abs. (2) BauNVO)

2.1.1 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. (2) BauNVO)

Für die einzelnen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 - 4 sowie für die gewerblich nutzbaren Bereiche GEe 1 und 2 gelten die im zeichnerischen Teil (Plan) eingetragenen Zahlenwerte.

2.1.2 Größe der Grundflächen
(§ 16 Abs. (2) BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 5 wird die überbaubare Grundfläche wie folgt festgesetzt:

Flurstück Nr.	*überbaubareGrundfläche*
533/1	150 m²
535	80 m²

Zulässigkeit von Überschreitungen

Oberflächenversiegelung

Bei Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - WA 4) ist eine Überschreitung der zulässigen/vorgegebenen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie grundstücksinterne Hof-, Weg- und Terrassenflächen etc. um maximal 0,1 zulässig.

Im Wohngebiet WA 5 ist eine Überschreitung der zulässigen/vorgegebenen überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie grundstücksinterne Hof-, Weg- und Terrassenflächen etc. um maximal 10 v.H. der jeweiligen (überbaubaren) Grundfläche zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. (2) BauVNO

siehe Einschriebe im Plan

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. (1) BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:

1. Die Wandhöhen an der Traufseite (WH)

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zur obersten Außenwandbegrenzung (Flachdach).

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Maximalwerte der Wandhöhe gelten nur für reine Pultdächer (höhere der beiden Wandhöhen; maximale Gebäudehöhe); für ausnahmsweise zulässige Wohngebäude im GEe 2 gelten die Festsetzungen für Wohngebäude im WA 1.

	Wandhöhe (WH)	***max. Wandhöhe (r. Pultdach)***
eingeschränktes Gewerbegebiet	7,20 m	10,00 m
allgemeines Wohngebiet		
- WA 1	6,50 m	9,50 m
- WA 2 - 5	6,70 m	10,00 m

2. First- bzw. Gesamthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. bis zur obersten Außenwandbegrenzung (Flachdach); für ausnahmsweise zulässige Wohngebäude im GEe 2 gelten die Festsetzungen für Wohngebäude im WA 1.

	Firsthöhe (FH)
eingeschränktes Gewerbegebiet - Flachdach - sonstige Dachform	 7,20 m 10,00 m
allgemeines Wohngebiet - Sattel- bzw. Walmdach, gegeneinander geneigte Pultdächer - WA 1 - WA 2 - 5	 10,50 m 11,50 m

Diejenigen Höhen, welche sich auf die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen beziehen, werden durch Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen näher definiert.

Die Gebäudehöhen sind in den Bauvorlagen durch Geländeschnitte in m+NN nachzuweisen.

2.4 Höchstgrenzen

(§ 16 Abs. (4) BauNVO)

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Abschnitte 2.1 bis 2.3) gelten jeweils als Höchstgrenzen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der pro Wohngebäude zulässigen Wohneinheiten (WE) im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEe 2) wird, in Abhängigkeit der zulässigen Bebauung, als Höchstgrenzte festgesetzt:

WA	Anzahl WE		
	E	D	H
1	3	2	-
2	2	2	-
3	-	1	1
4	2	2	-
5	2	1	-
GEe 2	2	2	-

4. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

4.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird die offene Bauweise mit Gebäuden bis zu einer Länge von max. 50 m festgesetzt.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 4

Für die Bereiche WA 1 bis WA 4 wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß den Einschreiben im zeichnerischen Teil ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, im WA 3 auch mit Reihenhäusern (Hausgruppe), bestehend aus maximal 4 Einzelgebäuden, zulässig.

4.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 5

Für den Bereich des WA 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise ist durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen darf an die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen Flst.Nr. 533/1 und 535 herangebaut werden.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 BauNVO)

4.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Einzeichnung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Hierbei werden für die bestehende Bebauung sinnvolle Erweiterungs- bzw. Anbaumöglichkeiten berücksichtigt.

4.2.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten dürfen die Baugrenze bis max. 1,5 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als ¼ der jeweiligen Gebäudelängsseite, jedoch nicht mehr als 5 m beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. (1) Nr. 10 BauGB)

An den Einmündungen der Straßen werden im Bebauungsplan Sichtfelder (Sichtdreiecke) aus Gründen der Verkehrssicherheit eingetragen. Diese sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume (Hochstämme), Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfirstrichtung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorgegeben.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. (2) BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. (1) BauNVO)

Der Ergeschoß-Rohfußboden darf bei gewerblichen Bauten maximal 0,5 m, bei Wohngebäuden maximal 0,80 m über der jeweiligen Erschließungsstraße/-Weg liegen, gemessen in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straßenachse.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Garagen- bzw. Carportfußbodens, bezogen auf die Straßenachse, darf maximal 0,20 m betragen.

7. Nebenanlagen

(§ 14 Bau NVO)

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes im Sinne von § 14 Abs. (2) BauNVO dienen, sind innerhalb des Baugebietes als Ausnahme zulässig.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese gliedern sich in Fahrbahnen, Rad- und Fußgängerwege, Schrammborde und Grünanlagen sowie Bauwerke zur Kreuzung der Flutmulde und des Steinbaches.

9. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB)

9.1 Stromversorgung

Auf Flst. Nr. 1338/2 werden Flächen für die Stromversorgung vorgesehen. Elektrizitätsversorgungseinrichtungen in Form von Kabelverteilerschächten dürfen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen oder Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen als Ausnahme errichtet werden.

10. Flächen für die Wasserwirtschaft sowie für Hochwasserschutzanlagen
(§ 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Fläche für eine offene Flutmulde festgesetzt. Diese dient sowohl der Hochwasserentlastung des „Steinbaches“ als auch der Oberflächenentwässerung.

11. Geh- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB)

siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Seelbach zur Führung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Strom, Abwasser etc.).

12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

- ***Verkehrsgrünflächen***

  Die im Grünordnungsplan als Verkehrsgrünflächen ausgewiesenen Bereiche sind entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen. Es handelt sich hierbei um die Grünflächen entlang der verlängerten Eisenbahnstraße sowie um Grünflächen im Bereich des Kreisels und entlang des Weges am östlichen Planungsrand.

- ***Öffentliche Grünflächen***

  Die Flächen am nördlichen Planungsrand einschl. der Flutmulde dienen der Einbindung des Gebietes und werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie sind entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen. Die hier vorhandenen Wiesenflächen (außerhalb der Flutmulde) sind zu erhalten und ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

- ***Private Grünflächen***

  Die im Grünordnungsplan als private Grünfläche ausgewiesenen Bereiche entlang der verlängerten Eisenbahnstraße sind entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

12.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

- Entlang der Schutter wird ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dieser Gewässerschutzstreifen ist dauerhaft zu erhalten.

  Der Gewässerschutzstreifen wird als Wiesenfläche angelegt bzw. ist als solche zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Die Pflege umfaßt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Gewässerschutzstreifen ist zu bepflanzen bzw. die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

- Alle öffentlichen und privaten Stellplätze sowie Hofeinfahrten und sonstige zu befestigende Flächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, sofern andere Rechtsvorschriften bzw. spezielle fahrtechnische Anforderungen (z.B. Gabelstaplerverkehr) nicht entgegenstehen.

12.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

- Innerhalb der als Verkehrsgrün festgesetzten Grünflächen sind die entsprechend dem zeichnerischen Teil vorgesehenen Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

  An Bäumen sind zu verwenden:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

  Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm einzubringen.

  Die Bodenflächen sind dauerhaft zu begrünen (Wiesenflächen, Bodendecker).

- Der Gewässerschutzstreifen entlang der Schutter ist gemäß dem zeichnerischen Teil in einer Breite von ca. 5 m als extensive Wiese mit Gehölzpflanzungen anzulegen.

  Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Es sind nachfolgende Gehölze möglich:

Bäume/Heister:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

- Die Flutmulde ist entsprechend dem zeichnerischen Teil mit einzelnen Strauchgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste unter Gewässerschutzstreifen).

- Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil als Streuobstwiesen anzulegen. Auf diesen als Streuobstwiesen zu entwickelnden Flächen sind hochstämmige Obstbäume der lokalen Sorten im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen. Der Bestand ist durch Nachpflanzen zu sichern.

- Im Bereich der privaten Grünflächen zwischen verlängerter Eisenbahnstraße und ehemaliger Kläranlage sind im Bereich der privaten Grünflächen Gehölzpflanzungen in Form einer Heckenpflanzung vorzunehmen.

Für die Bepflanzung sind nachfolgende Gehölze möglich, wobei max. 50 % Ziersträucher verwendet werden dürfen:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa rugosa	Apfelrose
Salix purpurea nana	Kugelweide
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- Im Bereich der privaten, neu zu bebauenden Grundstücke sind je Grundstück mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen (je angefangenen 40 m²/1 Baum).

  Die Pflanzung ist vom Grundstückseigentümer vorzunehmen. Der Standort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Lediglich bei den nördlichen Grundstücken ist die Anpflanzung auf der nördlichen Grundstücksseite zur besseren landschaftlichen Einfindung vorzunehmen.

  Für die Anpflanzung gilt folgende Pflanzenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obstbäume (ortsübliche Sorte)	
Sorbus aucuparia	Eberesche

12.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9, Abs. (1), Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Gehölzen auf Dauer:

- Gehölze entlang der Schutter
- Gehölze im Bereich der Flutmulde

Bei Verlust dieser Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Neupflanzungen richten sich in ihrer Art nach der Umgebung.

13. Lärmschutz

(§ 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB)

13.1 Grundlage

Maßgebend ist die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgemeinschaft mbH DR. GURSCHKA „Bericht Nr.: I 98-473“ vom 06.06.1998

13.2 Maßnahmen

Zum Schutz vor Lärmimmissionen ist entlang der Landesstraße L 102 ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzbarriere nach den Maßgaben des o.g. Gutachtens vorgesehen. Darüber hinaus sind zum Schutz vor Lärmimmissionen, verursacht durch die Landsstraße L 102 sowie die Verlängerung der Eisenbahnstraße mit Anschluß an die vorgenannte Landesstraße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Maßgebend für den Lärmschutz ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 11/89). Nach dieser DIN hat die Bemessung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu erfolgen. Grundlage der Ermittlung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämm-Maße bilden die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Lärmpegelbereiche respektive die Maßgaben des o.g. Gutachtens.

Darüber hinaus sollten Aufenthalts- und Schlafräume in den Gebäuden so angeordnet werden, daß deren notwendigen Fenster in den von der jeweiligen Lärmquelle abgewandten Gebäude-Außenwänden bzw. Dachflächen liegen.

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

(§ 74 Landesbauordnung -LBO- in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 08. September 1995 (Gbl. 1995 S. 617); in Kraft getreten am 01. Januar 1996).

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Außenwände

Verkleidung aus Kunststoff, Faserzement oder Metall sind an den Oberflächen der Außenwände unzulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen - sowie Fassaden - aus heimischem Holz sind zulässig.

Für gewerbliche Gebäude sind darüber hinaus Fassadenverkleidungen aus Metall - mit Ausnahme greller Farben - zulässig.

1.2 Grundriß

Doppelhaushälften und Einzelgebäude von Hausgruppen dürfen im Grundriß um maximal 3 m zueinander versetzt gebaut werden.

1.3 Dach- und Dachgestaltung

1.3.1 Dach Hauptgebäude

Entsprechend der Eintragung der Firstrichtung im zeichnerischen Teil sind Sattel-, Walm-Pult- sowie gegeneinander geneigte Pultdächer zulässig.

Anmerkung:
Für gegeneinander geneigte Pultdächer ist in der Firstlinie ein (senkrechter) vertikaler Höhenversatz von maximal 1,50 m zulässig. Dieser Höhenversatz ist auf mindestens der Hälfte der Fläche als verglastes Lichtband zu gestalten.

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Hausbreite beträgt. Eine Kombination von Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.

Dacheindeckungen sind mit einheitlichem, rotbraunem oder naturrotem nicht glänzendem (engobierte Ziegel) Material auszuführen. Dacheindeckungen aus unbehandeltem Metall sind ebenfalls zulässig.

Zur Energiegewinnung sind Sonnen-Flach- und -röhrenkollektoren sowie Photovoltaik-Zellen zulässig. Zur Wirkungsgraderhöhung dürfen diese auch auf das Dach aufgeständert werden. Der maximale Abstand zwischen Dachfläche und Energiergewinnungsanlage darf jedoch maximal 0,5 m betragen.

Dachneigung Wohngebäude:

Sattel-/Walmdach	30-45°
Pultdach	10-30°
Pultdächer, gegeneinander geneigt	15-45°

Dachform und -neigung bei Doppel- und Reihenhäusern:

Grundsätzlich sind deren Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 36 ° herzustellen. Innerhalb zusammenhängender Baueinheiten - Doppel- bzw. Reihenhäuser - sind Dachform, -neigung und -eindeckungsmaterial sowie Trauf- und Firsthöhe aufeinander abzustimmen bzw. einheitlich zu wählen, wobei ein höhenmäßiger Versatz der First- bzw. Traufhöhen bis zu 1,0 m zulässig ist.

Bei Einvernehmlichkeit zwischen den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren der Doppel- bzw. Reihenhäuser kann eine gemeinsame Dachform und -neigung gemäß den o.g. Maßgaben gewählt werden.

1.3.2 Dächer von Garagen, Nebengebäuden und gewerblichen Gebäuden

Garagen, Nebengebäude und gewerbliche Gebäude können mit Flachdach, Satteldach, Walmdach oder Pultdach hergestellt werden. Beim Sattel-, Walm- bzw. Pultdach darf die Dachneigung des Wohngebäudes nicht überschritten werden. Ebenso ist das selbe Dacheindeckungsmaterial (Farbe, Material) zu verwenden, wie beim Hauptgebäude. Bei Dachneigungen von 1 bis 15° kann auch eine vom Hauptgebäude unabhängige abweichende Dacheindeckung gewählt werden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 5 °) sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muß mindestens 5 cm betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen.

Dachneigung Garagen, Nebengebäude und gewerbliche Gebäude:

Sattel-/Walmdach	0-40°
Pultdach	0-30°

2. Freiflächengestaltung

Mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind die, die baulichen Anlagen umgebenden, Freiflächen zu begrünen.

Bezüglich der Gestaltung und Bepflanzung der als Gartenflächen genutzten Grundstücksteile sind die grünordnerischen Festsetzungen (I. 11) zu beachten und umzusetzen

3. Einfriedung

3.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind:

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
- Rasenkantensteine,
- lebende Heckenzäune, Holzzäune sowie schmiedeeiserne Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m

3.2 Zulässig an sonstigen Grundstücksgrenzen

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
- Rasenkantensteine,
- lebende Heckenzäune, Holzzäune sowie schmiedeeiserne Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Darüber hinaus sind die Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (in der Fassung vom 08. Janaur 1996 (Gbl. S. 53) zu beachten bzw. einzuhalten.

3.3 Verwendung von Stacheldraht

Die Verwendung von Stacheldraht ist für Einfriedungen innerhalb des allgemeinen Wohnegbietes unzulässig.

4. Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

1. Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten und die von Baumaßnahmen betroffenen Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 79098 Freiburg, Tel. (0761) 20712-0, zu melden.

2. Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

2.1 Auffüllungen und Chemikalienreste

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial), aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen oder unbelastetem Unterboden (Aushubmaterial) vorgenommen werden (Einsatz des Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulääässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber usw.) etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

3. Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange

3.1 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden sollte innerhalb des Wohngebietes deshalb auch durch die Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubes innerhalb des Baugebietes Rechnung getragen werden.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und auf dem Baugelände zwischenzulagern und möglichst wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten 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.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versikkerung von Oberflächenwässer gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreisen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung vom humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.2 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

4. Minderung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo die Gefahr eines Schadstoffeintrages in den Untergrund nicht besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Hinweise:
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.

5. Altlasten, Bodenbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Hinweise auf Altlasten vor.

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das 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.

6. Pestizideinsatz

Es ist darauf zu achten, daß auf den an das geplante Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen keine Landwirtschaft - inbesondere Obstanlagen bzw. Monokulturen - betrieben wird, die erfahrungsgemäß mit einem hohen Einsatz an chemischen Pflanzenschutzmitteln einhergeht.

7. Grundwasser

Langjährige Aufzeichnungen und Auswertungen der Grundwasserverhältnisse liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Grundwasserführende Schichten sind insbesondere die unten den dichten Decklagen (Schluff und Ton) liegenden Kiessande des tieferen Untergrundes (Tiefe 2,30 m und tiefer), in geringem Maße auch die schluffigen Kiessande der Zwischenlage (Tiefe 1,00 m und tiefer).

Gemäß einem hydrogeologischen Gutachten (Ingenieurgemeinschaft für Geotechnik GbR, Wibel, Leinenkugel und Partner, Kirchzarten, Bericht Nr. 98205/S) ergeben sich Grundwasserstände von ca. 197,00 m + NN im Südosten und ca. 195,5 m + NN im Nordwesten des Gebietes. Der Grundwasserpegel liegt somit zwischen ca. 1,20 m und ca. 1,40 m unter der Geländeoberkante.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes wurden Straßen- und Sockelhöhen so gewählt, daß Fundamentgründungen oberhalb des Grundwassers möglich sind, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

(08.02.1999 Fr/sp)

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 19. JULI 1999

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –