Anlage 2

5 . Fertigung

Gemeinde S E E L B A C H
Ortsteil Wittelbach

Bebauungsplan „Kirchmatt“, Teil II

Änderung für den Teilbereich „St. Raphael“

Textliche Festsetzungen

Inhalt:

I.	**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**	**Seite 2**
II.	**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**	**Seite 7**
III.	**Nachrichtlich übernommene und sonstige Hinweise**	**Seite 10**

Seelbach, den 19. Mai 1998

(Muttach)
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, den 27.10.1997/03.03.1998
Fr/Zim/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) in der seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141), die Baunutzungsverordnung (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)

Gemäß § 3 BauNVO wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. (2) BauNVO und § 19 Abs. (4) in Verbindung mit
§ 17 Abs. (2) BauNVO)

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Überschreitung der nach § 17 Abs. (1) BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) auf den innenliegenden Reihenhausgrundstücken zulässig.

WIRD neu

Die Grundflächenzahl auf den einzelnen Grundstücken wird wie folgt festgesetzt:

Grundstücks-Nr.	*Grundflächenzahl (GRZ)*
1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 12, 13, 14	0,40
4, 7, 8, 11	0,60

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. (2) BauNVO)

siehe Einschriebe im Plan.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen im WR

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

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. Die Wandhöhen an der Traufseite (WH)

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden (OK-EG-Rohf.) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Sie darf höchstens betragen:

eingeschossige Gebäude	3,80 m
zweigeschossige Gebäude (Vollgeschoß + Dachgeschoß ist Vollgeschoß)	3,80 m
zweigeschossige Gebäude (zwei Vollgeschosse; Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß)	6,50 m

2. Die Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut des Firstes. Sie darf höchstens betragen:

eingeschossige Gebäude	9,20 m
zweigeschossige Gebäude (Vollgeschoß + Dachgeschoß ist Vollgeschoß)	9,20 m
zweigeschossige Gebäude (zwei Vollgeschosse; Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß)	10,80 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 über NN nachzuweisen.

2.4 Höchstgrenzen

(§ 16 Abs. (4) BauNVO)

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

3. *Bauweise*

3.1 *Bauweise im WR*

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

Es wird die „offene Bauweise" festgesetzt. Die Gebäude können in Form von Doppel- oder Reihenhäusern errichtet werden.

4. *Stellung der baulichen Anlagen*

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die, im „zeichnerischen Teil" festgesetzte, Hauptfirstrichtung vorgegeben.

Diese weist eine Ost-/Westausrichtung auf, um eine optimale aktive und passive Sonnenernergienutzung zu ermöglichen.

WIRD NICHT

5. *Überbaubare Grundstücksflächen*

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen im „zeichnerischen Teil" festgesetzt.

6. *Höhenlage der baulichen Anlagen*

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

Für die Festlegung der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen auf den einzelnen Grundstücken ist die nachfolgende Tabelle maßgebend. Geringfügige Abweichungen (± 15 cm) von den festgesetzten Höhen sind zulässig.

Gründstück-Nr.	1	2	3	4	5	6	7
OK-EG-Rohf.	222,70	222,70	221,70	221,75	221,80	221,25	221,25
Gründstück-Nr.	8	9	10	11	12	13	14
OK-EG-Rohf.	221,30	221,30	220,90	221,05	221,20	221,20	221,20

WIRD NICHT

7. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1), Satz 2 BauNVO sind innerhalb des WR nicht zulässig.

7.2 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" eingetragen. Diese untergliedern sich in öffentliche Straßenflächen sowie öffentliche Flächen für das Parken von Fahrzeugen.

9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind als Pflanzflächen anzulegen und als solche zu unterhalten.

9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Alle öffentlichen und privaten Stellplätze sowie Stellplatzzufahrten, Zugänge und grundstücksinterne Wegflächen sind - sofern andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen - wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. als Pflasterflächen mit Rasen- oder Splittfugen oder als Schotterrasen, etc.). Unzulässig sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen.

9.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

- Auf den privaten Grundstücken sind heimische Laubbäume oder Obstbäume oder alternativ hierzu heimische Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

  Je Privatgrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum (siehe Artenliste, Anhang 1), vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm), zu pflanzen.

  Da es sich teilweise um relativ kleine Grundstücke (innenliegende Reihenhausgrundstücke) handelt, können hier anstelle des Laubbaumes ersatzweise auch drei heimische Sträucher (siehe Artenliste, Anhang 1) gepflanzt werden.

  Der Standort ist frei wählbar, das Nachbarrecht ist zu beachten.

- Im Bereich der Erschließungsstraße sind an dem im Bebauungsplan dargestellten Standorten Laubbäume zu pflanzen.

  Als Gehölzarten sind möglich:

  - Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
  - Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)

- Die Verkehrsgrünflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

  Bei den beiden im Osten liegenden Verkehrsgrünflächen sind zusätzlich ortstypische Ziersträucher einzubringen.

  Als Gehölzarten sind möglich:

  - Rosa rugosa (Apfelrose)
  - Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
  - Spiraea Arten (Spierstrauch)
  - Viburnum fragrans (Duftschneeball)
  - Weigela Arten (Weigelie)

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

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

1.2 Dach- und Dachgestaltung

1.2.1 Dach Hauptgebäude

Entsprechend der Eintragung der Firstrichtung im zeichnerischen Teil sind nur Satteldächer zulässig.

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 Energiegewinnungsanlage darf jedoch maximal 0,5 m betragen.

Die Dachneigung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

eingeschossige Gebäude	43 °
zweigeschossige Gebäude (Vollgeschoß + Dachgeschoß ist Vollgeschoß)	43 °
zweigeschossige Gebäude (zwei Vollgeschosse; Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß)	36 °

Innerhalb zusammenhängender Baueinheiten - Doppel- bzw. Reihenhäuser - sind das Dacheindeckungsmaterial sowie die 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 Dachneigung zwischen 35 ° und 50 ° gewählt werden. Diese orientiert sich an der vorhandenen und zulässigen Umgebungsbebauung.

1.2.2 Dächer von Garagen und Nebengebäuden

Die Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder Flachdächern auszuführen.

Satteldächer sollten mit derselben Dachneigung, mindestens jedoch mit einer Neigung von 25 ° ausgeführt werden. Die Dacheindeckung von Hauptgebäude und Garage bzw. Nebengebäude ist - Flachdachgaragen ausgenommen - identisch auszuführen.

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

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. 9.) 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 schmiedeeserne Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Darüber hinaus sind die Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (in der Fassung vom 8. Januar 1996 (Gbl. S. 53)) zu beachten bzw. einzuhalten.

3.3 Verwendung von Stacheldraht

Die Verwendung von Stacheldraht ist für Einfriedungen innerhalb des Baugebietes unzulässig.

III. Nachrichtlich übernommene und sonstige 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 10a, 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 zulässig. 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 Versickerung 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 mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich 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

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.

Derzeit befindet sich auf dem Gelände eine Spielfläche sowie eine Sprintbahn mit Kunststoffbelag. Diese Flächen sind fachgerecht auszubauen und nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

(27.10.1997/03.03.1998 Fr/Zim/sp)

ANHANG 1

Artenliste

Bäume im Bereich der Privatgrundstücke

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde

Obstbäume (Hochstamm, ortstypische Sorten)

Sträucher im Bereich von Privatgrundstücken

Heimische Sträucher

	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
*	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
*	Ligustrum vulgare	Liguster
	Rosa canina	Heckenrose
	Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Holunder

*die mit * gekennzeichneten Sträucher sind giftig*