

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Hinter den Zäunen I" der Stadt Ettenheim, Ortsteil Altdorf

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgelegt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

=====

in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO

1. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
(siehe Planeinschrieb)

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

MI Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO (siehe Planeinschrieb)

MI 1 und MI 2

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO.
- sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.

MI 2: zusätzliche Festsetzung

In den Ergeschossen der Gebäude darf keine Wohnnutzung erfolgen

2. Maß der Nutzung und Bauweise

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Zahl der Vollgeschosse nach § 16 (2) Ziffer 3 und (4) BauNVO i.V. mit § 20 (1) BauNVO | I-II, II-III als Mindest- bzw. Höchstgr.
II zwingend

entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf |
| b) Höhe der baulichen Anlagen, gemessen von OK. Straßenmitte (mittig vor dem Grundstück) bis OK. Gebäude nach § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO | Die Mindest- u. Maximalhöhe der Gebäude wird entsprechend der festgelegten Geschossigk. in der Nutzungsschablone im Planentwurf festgesetzt. (siehe) dazu Punkt II.4-Festlegung der Gebäudehöhe) Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen. |
| c) Grundflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO | WA 0,4 / MI 0,6
entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf |
| d) Geschößflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO i.V. mit § 20 BauNVO | WA 1,2 / MI 1,2
entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf |
| e) Bauweise nach § 22 BauNVO | offen |

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt nach § 23 BauNVO. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig nach § 12 (2) BauNVO.
- 4.2 Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 12 (3) Ziffer 2 BauNVO.
- 4.3 In den Gebäuden im Baugebiet WA 3 sind im Untergeschoß nur Stellplätze und Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig nach § 12 (4) BauNVO

4.4 Außer den im Untergeschoß nachgewiesenen Stellplätzen, dürfen im WA 3 auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze, Kraftfahrzeuge abgestellt werden, die in dem Garagengeschoß nicht unterzubringen sind.

4.5 Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Sofern kein anderer Planeinschrieb für die Festsetzung der Hauptfirstrichtung besteht, sind die Gebäude giebelständig oder traufseitig zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen.

6. Private Grünflächen

6.1 Die Freiflächen der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind mind. zu 30% wie folgt zu begrünen und zu unterhalten (§ 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB):

Vorhandene alte Obstbäume sind nach Möglichkeit, vor allem an der Grenze zur Feldflur, zu erhalten.

6.1.1 auf je 100 m² ein Baum mit mind. 25 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe,

6.1.2 auf 20 % der gesamten Freifläche Gehölze,

6.1.3 die Artenauswahl ist im wesentlichen an den Vorgaben (Bäume und Sträucher) in den öffentlichen Grünflächen zu orientieren. Vorgeschlagen werden hochwachsende einheimische Laubbäume: z.B. Ahorn (*Acer platanoides*), Platane (*Platanus acerifolia*), Silberlinde (*Tilia tomentosa*), Robinie (*Robinia ps. monophylla*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Erle (*Alnus glutinosa*), Weiden (*Salix* aller Arten) usw., einheimische Gehölze sind zu bevorzugen: z.B. Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Enonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum latana*), Heckenrose (*Rosa canina*) usw.

6.2 In der Gestaltung und Nutzung der nicht überbauten Fläche des Grundstücks ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen, d.h. max. 15 % der Grundstücksfreifläche dürfen in die öffentliche Kanalisation entwässert werden; ausgenommen davon sind Gartenhofhäuser (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

- 6.4 Vorgarteneinfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- und Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80 bis 1,0 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigung der Vorgärten sind vorzuziehen.
- 6.5 Verkehrs- und Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf einem Mindestmaß zu halten. Lange Einfahrten, die über Freiflächen führen, sind mit Rasen-Lochsteinen oder Fahrspuren in der Rasenfläche zu versehen.

7. Flächen für Aufschüttung nach § 9 (1) Ziffer 17 BauGB

- 7.1 Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Bauflucht des Wohngebäudes auf Straßenniveau aufzuschütten.
- 7.2 Erdaushub durch Baugruben soll zur Aufschüttung und Geländemodellierung auf dem Grundstück verbleiben.

8. Private Regenrückhaltung nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich Einschnitte und Dachaufbauten kann über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen (Schluckbrunnen, kombinierte Rückhalte- und Sickerschachtanlagen) auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.
Sofern von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden sollte, muß ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.

9. Elektroversorgung - Gasversorgung (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB)

Das EVU ist berechtigt im Zuge der Erschließung die Anschlusskabel auf das Grundstück zu verlegen.

Da GasVU ist berechtigt im Zuge der Erschließung die Anschlussleitung auf das Grundstück zu verlegen. Vor der Verlegung der Leitung im öffentlichen Straßenraum hat der jeweilige Grundstücksunternehmer dem Versorgungsunternehmen mitzuteilen, daß er keinen Gasanschluß wünscht.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

=====

1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe, gemessen von OK. Straßenmitte (mittig vor dem Grundstück) bis OK. Rohdecke Erdgeschoß darf maximal 1,40 m betragen.

2. Dachneigung

Die Dachneigung wird festgesetzt:

WA1	15° - 35°	MI1	15° - 45°
WA2	15° - 45°	MI2	15° - 30°
WA3	15° - 25°		

3. Dachform

Als Dachform sind geneigte Dächer zulässig.

Bei versetzten Pultdächern muß der Tiefpunkt jeweils an der Gebäudeaußenwand liegen.

Bei untergeordneten und verbindenden Bauteilen und bei Garagen ist auch die Ausbildung mit Flachdach zulässig.

4. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird in den Baugebieten festgesetzt auf:

Geschosse Mindesthöhe-Maximalhöhe

1 VG	6,50 m	-	10,50 m
2 VG	8,50 m	-	13,00 m
3 VG	12,00 m	-	15,00 m

Der Bezugspunkt ist in Punkt I Nr. 2b geregelt.

5. Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m nicht unterschreiten und 1,0 m nicht überschreiten. Dies gilt auch für die seitlichen Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken, von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze.

6. Sichtdreieck

Innerhalb der im Planentwurf eingetragenen Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind unmittelbar am Gebäude anzubringen. Stechtransparente, Stechschilder und Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

8. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

=====

1. Bestimmungen für Erdarbeiten

Auf der Grundlage des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 01.09.1991, ist die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

- 1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
Unnötig Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 1.5 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 (siehe auch Punkt I Nr. 6 der Bauvorschriften)
- 1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes zu melden.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B Mineralöl) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Ausubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

- 1.8 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

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 zwischenzulagern.

- 1.9 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- 1.10 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.

- 1.11 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2. Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers

Der mittlere Grundwasserstand beträgt	162,19 m ü. NN
Der höchste bekannte Grundwasserstand beträgt	166,80 m ü. NN
Oberkannte Gelände nach Top-Karte	ca. 169,70 m ü. NN

- 2.1 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Drängen abgeleitet werden.

- 2.2 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.)

Abfälle jedlicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

- 2.3 Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial -kein Humus oder Bauschutt- aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

- 2.4 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalsiation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder durch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.
- 2.5 Alle Anträge für Neubauvorhaben und Nutzungsänderungen sind dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.
- 2.6 Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

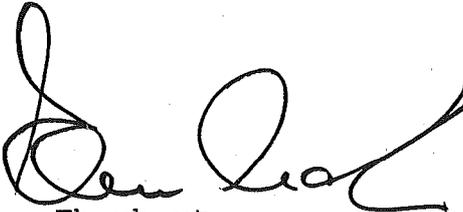
3. Denkmalschutz

- 3.1 Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 Freiburg, Telefon 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Es ist auch hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten

4. Wasserversorgung-Entwässerung

- 4.1 Die Satzungen der Stadt Ettenheim über die Wasserversorgung und Entwässerung sind zu beachten

STADT ETTENHEIM
-Stadtplanung-
den 16. Dezember 1992


Eberhart
Stadtbaumeister