

Bebauungsvorschriften / ungültig

**1. Bebauungsplanänderung
mit Grünordnung**

" Hanfbündt-West "

**der Gemeinde Schutterwald
Ortsteil Langhurst**

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender

TEXTTEIL (Bebauungsvorschriften) zum Bebauungsplan aufgestellt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Baugebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen sind gemäß § 4 BauNVO zugelassen für

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.1.1.2 Anlagen entspr. § 4 (3) BauNVO für

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Füllschablone) festgesetzt.

2.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag (Füllschablone) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO.

2.2.3 Die nach Planeintrag angegebene Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50 Prozent überschritten werden.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegten Pflastersteinen (mindestens 3 cm Fugenbreite), Rasengittersteinen, Schotterrasen ö. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.3 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB

Im Baugebiet sind nach Maßgabe der Planeintragungen (Füllschablone) nur zulässig:

2.3.1 Offene Bauweise

1. Einzelhäuser (E)
2. Einzel- und Doppelhäuser (ED)
3. Hausgruppen (H)

2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB

2.4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintrag der Firstrichtung im Bebauungsplan bestimmt.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2. BauGB

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen von Baugrenzen (Baufenster) nach Planeintrag.

2.5.1.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie von Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenster-vorbauten über die Baugrenzen kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind.
Bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

2.5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben-anlagen nur in folgendem Umfange zugelassen:

1. nicht überdeckte Stellplätze für PKW
2. Mülltonnenschränke
3. Einfriedigungen
4. Teppichklopfstangen
5. Pergolen bis zu 10 qm Grundfläche, wobei ein Mindest-abstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze zu öffentl. Straßen, Wegen und Plätzen einzuhalten ist.

2.5.3 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen als Anbauten zum Wohngebäude zugelassen:

2.5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

- 2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke** § 9 (1) 3. BauGB
- 2.6.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird auf 250 qm, bei Hausgruppen 200 qm festgesetzt.
- 2.7 Garagen und Stellplätze** § 9 (1) 4. BauGB
- 2.7.1 Garagen sind nur in den Wohngebäuden oder als Anbauten an die Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Für zulässige Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen für Garagen festgesetzt.
- 2.8 Verkehrsflächen** § 9 (1) 11. BauGB
- 2.8.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und Zugangsverbot bei Grundstücken gehen aus den Planeintragungen hervor. Ein nicht begehbarer und nicht befahrbarer Verkehrsanschluß an die Verkehrsfläche ist innerhalb folgender Strecken nicht zugelassen:
Verlängerter Erlenweg Straßenpunkte 'A1 bis A4'.
- 2.9 Versorgungsflächen** § 9 (1) 12. BauGB
- 2.9.1 Zulässig sind die der Stromversorgung (Trafostationen) dienenden baulichen Anlagen bis zu 3,0 m Höhe.
- 2.10 Versorgungsanlagen** § 9 (1) 13. BauGB
- 2.10.1 Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt mit Erdkabel.
- 2.11 Grünflächen** § 9 (1) 15. BauGB
- Soweit öffentliche und private Grünanlagen festgesetzt sind, gehen diese aus den Planeintragungen hervor.
- 2.11.1.1 Die nach Maßgabe der Bebauungsplaneintragung bezeichnete Grünanlage "ökologische Ausgleichsfläche" ist herzustellen.
- 2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) 21. BauGB
- 2.12.1 In den Teilgebieten der Hausgruppen 'WA8' wird der Zugang zur Bewirtschaftung des rückliegenden Grundstücksteiles über die öffentliche Grünfläche mit 1,50 m Breite entlang der südlichen Grenze gestattet.
- 2.13 Pflanzgebote, Pflanzenerhaltung** § 9 (1) 25. BauGB
- 2.13.1 Pflanzgebote**
- 2.13.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie auf privaten Grundstücksflächen sind nach Maßgabe der Plan-

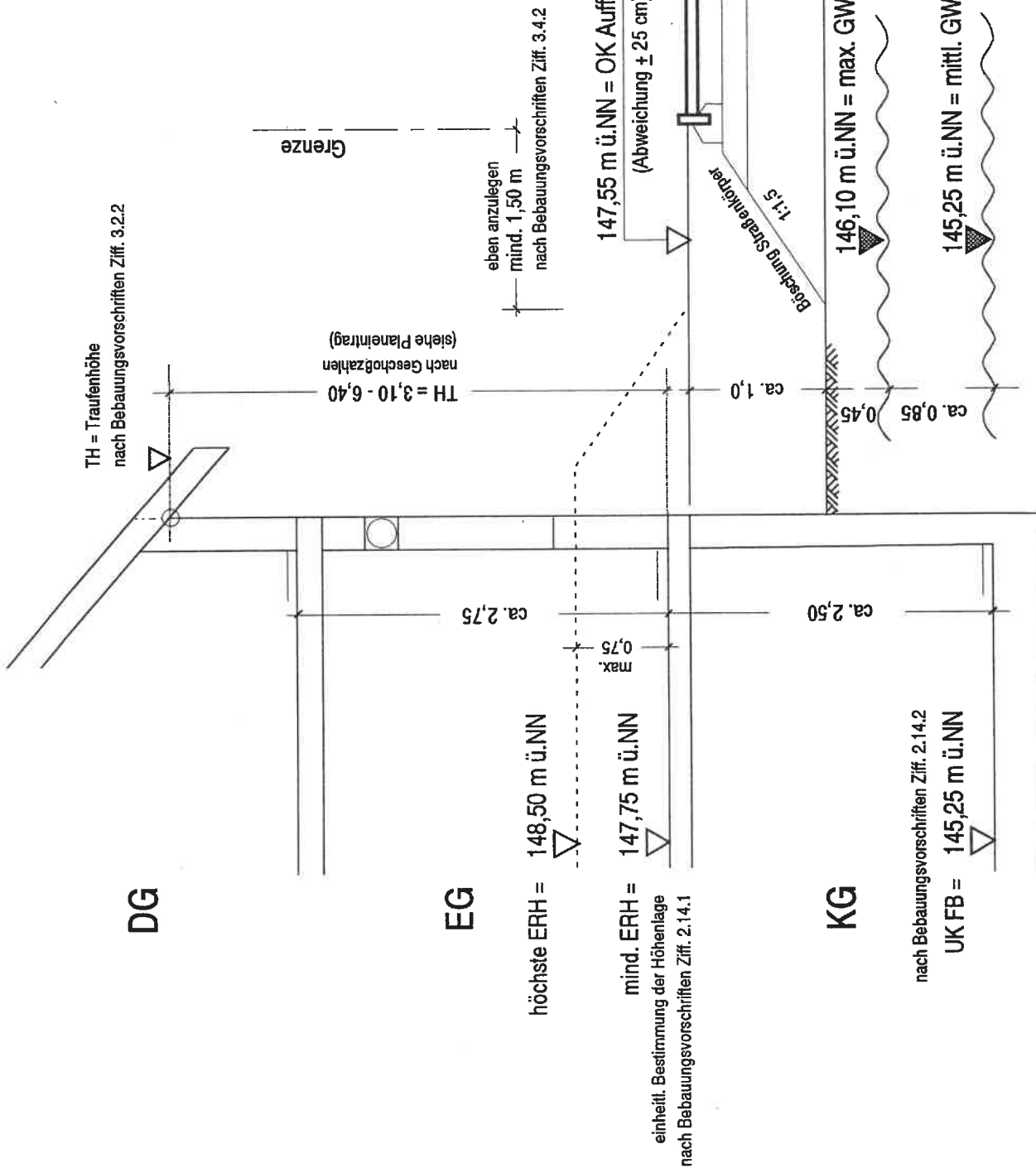
Systemskizze

Regelschnitt

Bebauungsplan "Hanfbündt-West"

Mst. ca. 1:50 m, cm

Die Höhenangaben ü.NN des Urgeländes und der geplanten Straße sind hier für den südlichen Abschnitt Bereich "D4" dargestellt



eintragungen nur heimische Laubbäume und Sträucher auf öffentlichen und privaten Grundstücken anzupflanzen.

- 2.13.1.2 In den Randbereichen 'WA 2.5+4.1+4.2+5.2' sind die westlichen Grundstücksseiten nach Maßgabe der Plan-
eintragungen zu bepflanzen.
- 2.13.1.3 Die "ökologische Ausgleichsfläche" ist mit mindestens
zwei Drittel hochstämmigen, großkronigen Obstbäumen
und einem Drittel Laubbäumen zu bepflanzen.
- 2.13.1.4 Die nach den Planeinträgen festgesetzten Pflanzgebote
für Bäume und Sträucher sind nach Art und Standort ver-
bindlich.
Abweichungen vom Standort können zugelassen werden,
soweit Grundstückszufahrten und nachbarrechtliche
Abstandsvorschriften dies erforderlich machen.
- 2.13.1.5 Die Gehölze der Bäume sind mindestens in Halbstämmen
(DIN 18916) anzupflanzen.
- 2.13.1.6 Im übrigen ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche
mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Pflan-
zung kann auch gruppenweise erfolgen.
- 2.13.1.7 Sollten mehrere Bäume angepflanzt werden, darf die Zahl
der Nadelgehölze das Verhältnis von einem Drittel gegen-
über den Laubbäumen nicht überschreiten.

2.13.2 Pflanzenerhaltung

- 2.13.2.1 Die Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen betrifft den Bebauungsplaneintrag bei Straßen-
punkt 'D', soweit diese im Zuge der Straßenbauarbeiten
zu erhalten sind (Eschenreihe).
Der Baumbestand (Eschenreihe) ist unverändert zu belassen
und dauernd zu unterhalten.
Im Falle von Einzelausstockungen ist ersatzweise eine
Nachpflanzung mit den selben Baumarten vorzunehmen.
Im übrigen sind bestehende Laubbäume soweit als möglich
zu erhalten.

2.14 Höhenlage der Wohngebäude § 9 (2) BauGB

- 2.14.1 Die Mindesthöhe der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe)
wird auf einheitlich 147,75 m ü. NN festgelegt.
Abweichungen um plus 75 cm bis höchstens 148,50 m ü. NN
sind zugelassen.
Die nach Ziffer 3.2.2 festgesetzten Traufenhöhen bleiben
unberührt.
- 2.14.2 Das Höhenmaß für Unterkante Kellerfußboden von 145,25 m ü. NN
des mittleren Grundwasserstandes (mittl. GW-Stand) darf
nicht unterschritten werden.
Der maximale Grundwasserstand (max. GW-Stand) beträgt
146,10 m ü. NN.

← Im übrigen wird auf die nebenstehende Systemskizze verwiesen

- 2.14.3 Für den Fall des Eintauchens in den mittleren Grundwasserstand sind konstruktiv wasserdichte Bauausführungen notwendig. Die Auftriebssicherheit ist zu gewährleisten.
- 2.15 Höhenlage der Verkehrsflächen § 9 (1) 26 u. (2) BauGB**
- 2.15.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße geht aus den Höhenangaben im Bebauungsplan hervor. Abweichungen um plus oder minus 25 cm von den angegebenen Höheneintragungen sind zugelassen.
- 2.15.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper und Wege sind auf privaten Grundstücken als seitliche Böschung (Neigung 1:1,5) zugelassen.
- 2.15.3 Böschungen, die den äußersten Umfang der notwendigen Erdbewegung darstellen, sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen (Neigung 1:1,5) bleibt dem Eigentümer unbenommen, sofern nicht weitergehende Vorschriften festgesetzt sind.
- 2.15.4 Zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonfuß-Rückenstütze) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich.
- 2.16 Freihalteflächen - Bebauung § 9 (1) 10. BauGB**
- 2.16.1 Einmündungen - Sichtdreiecke
- Die Sichtfelder der Einmündungsbereiche von Straßen sind nach Maßgabe der Planeintragung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.
- Dies betrifft die Straßenpunkte 'A+B+C+D+E+F'.
- Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und bauliche Nebenanlagen nicht mehr als 70 cm Höhe über der Verkehrsfläche (Straßenkrone) hinausragen. Ferner ist das Anpflanzen von Bäumen in den Sichtfeldern, wenn der Halb- oder Hochstamm bis zu einer Höhe von 2,0 m frei von jeglichen Zweigen und Ästen ist, zugelassen.
- 2.17 Ökologische Ausgleichsfläche § 9 (1) 20. BauGB**
- 2.17.1 Gegenüber der geplanten Bebauung ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Ausgleich durch die geplante Grünanlage nach Maßgabe der Planeintragungen zu schaffen.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB

3.a Baugestaltung § 74 LBO

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Geneigte Dächer der Wohngebäude und Garagen sind allgemein nur mit naturroten oder rotbraunen, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Reflektierende Metall-dacheindeckungen, Wellplatten und anthrazite Farben sind grundsätzlich nicht zugelassen.

3.1.1.1 Sonnenkollektoren sind zugelassen, konstruktive Rahmentteile sind matt und nicht glänzend auszubilden und möglichst der Dachfarbe anzupassen.

3.1.1.2 Begrünte Dächer sind zugelassen. Das Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten des Landkreises ist herzustellen.

3.1.2 Es sind nur Satteldächer entsprechend der nach den Planeintragungen vorgegebenen Firstrichtungen zugelassen.

3.1.3 Die Dachneigung und Dachform der Wohngebäude ist zwingend festgelegt. Hauptdachfirste können bis zu einem Meter von der Gebäudemitte unter Einhaltung der zulässigen Dachneigung versetzt werden.

3.1.4 Die Dachneigung der Wohngebäude geht aus den Planeintragungen (Füllschablone) hervor und beträgt:

38 bis 42 Altgrad 'WA3+7'
38 bis 42 Altgrad 'WA1+4+6'
35 Altgrad 'WA5'
45 Altgrad 'WA2+8+9'

Doppel- und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind mit der gleichen Dachneigung unter Verwendung gleicher Dachdeckung auszubilden.

3.1.5 Für An- und Vorbauten sind sowohl Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach zugelassen.
Im übrigen wird auf Ziffer 2.5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen.

3.1.6 Dachaufbauten

3.1.6.1 Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Giebelgauben, Wiederkehr (Zwerchgiebel) sind zulässig. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen und müssen sich gestalterisch in die Gesamtdachfläche einfügen.

Für die Gestaltung gelten folgende Vorschriften:

3.1.6.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise

und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

3.1.6.3 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

1. **Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach**
sowie die Sonderformen
 - Dreiecksgauben, nur bei Satteldächern zugelassen
 - Gauben mit Segmentbogendach
- 2 **Zwerchgiebel**
3. **Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen**
wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben
ab 35 Grad Dachneigung.

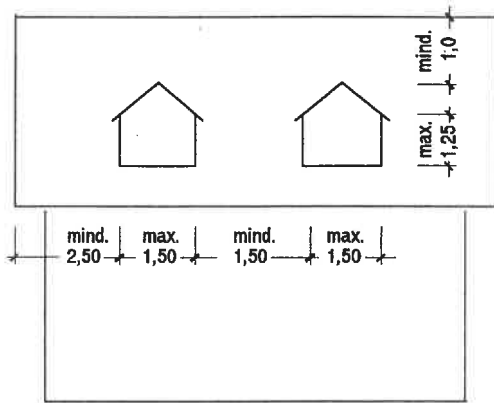
3.1.6.5 **Allgemeine Bestimmungen:**

- a.1 Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- a.2 Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- a.3 Die Höhe der Gauben, vom Abschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf das Maß von 1,25 m nicht überschreiten.
- a.4 Der Abstand zur Traufe muß mindestens 1,00 m betragen und ist an den Dachschrägen zu messen.
- a.5 Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.
- a.6 Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer)
- a.8 Im übrigen wird auf die beigefügte Systemskizze verwiesen.
- b.1 **Giebelständige Gauben**
Giebelständige Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- b.2 Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- c.1 **Zwerchgiebel**
Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

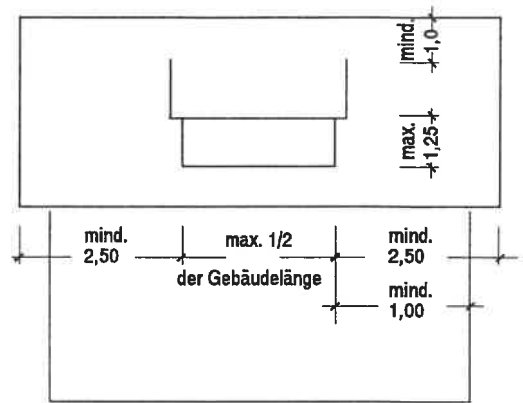
Systemskizze

Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

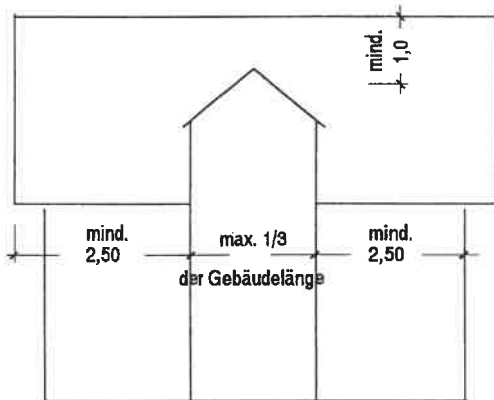
Bebauungsplan " Steingasse II "



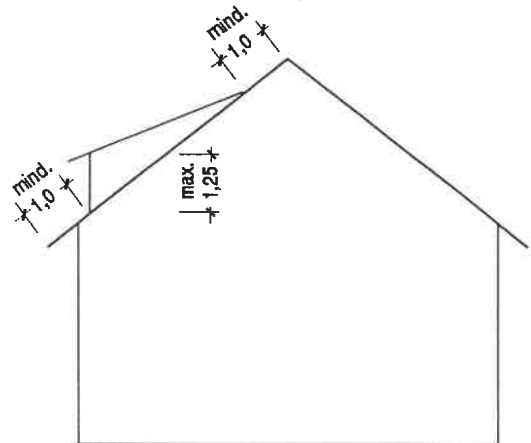
GIEBELSTÄNDIGE GAUBE



SCHLEPPGAUBE

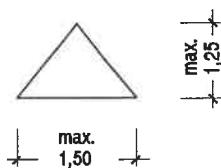


ZWERCHGIEBEL

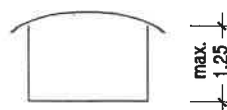


REGELQUERSCHNITT

Sonderformen



DREIECKSGAUBE



SEGMENTBOGENGAUBE

- c.2 Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - c.3 Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.
 - d.1 **Schleppgauben**
Die Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.
 - d.2 Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - d.3 Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - ← d.4 *Im übrigen wird auf die nebenstehende Systemskizze verwiesen.*
-
- 3.1.6.6 Es können nur einheitliche Gaubenformen auf der gleichen Dachseite gewählt werden, gemischte Formen sind unzulässig. Kombinationen von Dachgauben und Dachausschnitten auf der gleichen Dachfläche sind nicht gestattet. Je Dachseite sind höchstens 2 Dachgauben zugelassen. Ausnahmsweise sind in den Teilgebieten 'WA 6.1 u. 6.2' mehrere Dachgauben zugelassen (Blockhäuser). Zwerchgiebel sind hiervon ausgenommen.
 - 3.1.6.7 Dachausschnitte (Negativgauben) bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 35 Grad sind bis zu 10 Prozent der Grundfläche des Gebäudes zulässig. Eine Kombination von Dachgaube/Dachausschnitt auf der gleichen Dachfläche ist unzulässig.
 - 3.1.7 Krüppelwalmdächer sind zugelassen. Walmdächer sind nicht zugelassen.
 - 3.1.8 **Garagen und untergeordnete Nebenanlagen**
 - 3.1.8.1 Freistehende Garagen 'Ga' sind nur mit Satteldächern zugelassen. Die Dachneigung beträgt mindestens 15 Altgrad, jedoch höchstens 35 Altgrad. Die Firstrichtung von Garagen ist freigestellt.
 - 3.1.8.2 Soweit Garagen und untergeordnete Nebenanlagen an das Hauptgebäude angebaut sind, können diese mit Pultdach bzw. Schleppdach versehen werden. Die Dachneigung kann geringer wie das Hauptgebäude ausgebildet werden, jedoch muß diese mindestens 15 Grad betragen.

- 3.1.8.3 Dächer der Garagen sind mit dem gleichen Dachdeckungs-
material wie die der Wohngebäude einzudecken. Dies gilt
nicht für Grasdächer.
- 3.1.8.4 Sofern Garagen benachbarter Grundstücke zu Doppel- oder
Reihengaragen zusammengebaut werden, sind diese einheit-
lich zu gestalten.
- 3.1.8.5 Carports mit Satteldächern sind auf den Flächen für Garagen
im gesamten Plangebiet zugelassen.
Im gesamten Baugebiet sind in Verbindung mit den Carports
ausnahmsweise auch zusätzliche Geräteboxen bis höchsten
6,0 qm Grundfläche zulässig.

3.2 Gebäudehöhen

3.2.1 Sockelhöhe

- 3.2.1.1 Die Sockelhöhe der Hauptgebäude "ERH"-Höhe (Oberkante
Erdgeschoßrohbodenhöhe) wird auf höchstens 1,25 m über
der zum Gebäude zugeordneten Straßenoberkante bestimmt.
Die Fertigbodenhöhe der Garagen darf das Maß von 0,50 m
über der zugeordneten Straßenoberkante nicht überschreiten.

3.2.2 Gebäudetraufen

- 3.2.2.1 Die höchste Höhe der Gebäudetraufen, gemessen von Ober-
kante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) bis Unter-
kante Traufe, (Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Unterkante
Sparren) geht aus den Planeintragungen hervor.
- 3.2.2.2 Bei Gebäuderücksprüngen bis zu einem Drittel der Gebäude-
längsseite ist die Überschreitung der Höhe der Gebäude-
traufen bei geneigten Dächern bis höchstens 1,00 m zu-
lässig.
- 3.2.2.3 Die höchste Höhe der Garagentraufe beträgt 2,30 m,
gemessen ab Garagenfußboden bis Unterkante Traufe
(Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren).

3.2.3 Firsthöhe

- 3.2.3.1 Die höchste Höhe der Gebäudefirste, gemessen von Ober-
kante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohbodenhöhe) beträgt
bei den Geschözzahlen bzw. Baugebietsteilfläche:

1. WA 1+4	(TH= 3,60m)	38-42 Grad Dachneigung
II	höchstens	9,25 m Firsthöhe
2. WA 2+8+9	(TH= 3,60m)	45 Grad Dachneigung
II	höchstens	10,25 m Firsthöhe
3. WA 3+7	(TH= 3,60m)	38-42 Grad Dachneigung
II	höchstens	9,25 m Firsthöhe
4. WA 5	(TH= 3,60m)	35 Grad Dachneigung
(II)	höchstens	8,75 m Firsthöhe
5. WA 6	(TH= 6,40m)	38-42 Grad Dachneigung
III	höchstens	13,00 m Firsthöhe

3.3 Fassadengestaltung

- 3.3.1 Die Farbgebung der Gebäude und Garagen ist mit gedeckten Farbtönen zu gestalten. Glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen, sind grundsätzlich nicht gestattet.
- 3.3.2 Die farbliche Gestaltung der Doppelhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen) ist aufeinander abzustimmen.
- 3.3.3 Mindestens eine Seite von Garagen und Nebengebäuden sollte mit Rank-, Kletter oder Spalierpflanzen begrünt werden.

3.b Gestaltung unbebauter und bebauter Flächen

3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

- 3.4.1 **Abgrabungen** zwischen Gebäude und Straßen und Wegen sind nicht zugelassen. In den übrigen Bereichen der Baugrundstücke kann ausnahmsweise bis zu 1,50 m unter festgelegter Geländeoberfläche und einer Breite von höchstens 2,50 m entlang der Gebäudeaußenwände das Gelände vertieft werden, jedoch höchstens 1,75 m unter Oberkante der "ERH"-Höhe (Erdgeschoßrohdenhöhe).
- 3.4.2 **Aufschüttungen** bis zur Niveauhöhe der öffentlichen Straßen und Wege sind zwingend für das gesamte Baugrundstück vorgeschrieben (Urgelände tieferliegender Baugrundstücke). Bei weiteren über die Niveauhöhe hinausgehenden Aufschüttungen wird von der Straßen- bzw. Wegbegrenzungslinie gemessen, wobei die Niveauhöhe auf eine Breite von mindestens 1,50 m innerhalb dem Grundstück eingehalten werden muß. Eine Abweichung um plus oder minus 25 cm vom angegebenen Niveau-Höhenmaß der Straßen und Wege ist ausnahmsweise zugelassen. Aufschüttungen der Nachbargrundstücke sind untereinander abzustimmen. Aufschüttungen im Terrassenbereich sind bis auf einen Abstand von 1,50 m - vom Nachbargrundstück ausgehend - zugelassen.

3.4.2.1 Für die Aufschütthöhen gegenüber dem Urgelände gelten folgende Hauptpunkte, Zwischenwerte sind zu interpolieren:

1.	Straßenbereich	Strecke	'A-B'	0,00-0,20 m Höhe
2.	Straßenbereich	Strecke	'B-D'	0,20-0,55 m Höhe
3.	Straßenbereich	Strecke	'B-B1'	0,20-0,35 m Höhe
4.	Straßenbereich	Strecke	'C-C1'	0,20-0,80 m Höhe
5.	Straßenbereich	Strecke	'D-E'	0,55-0,00 m Höhe
6.	Straßenbereich	Strecke	'D-D4'	0,55-1,00 m Höhe
7.	Straßenbereich	Strecke	'D4-F'	1,00-0,00 m Höhe
8.	Geländebereich	Randbereich	'A-D1'	0,00-0,50 m Höhe
9.	Geländebereich	Randbereich	'D6-F1'	0,45-0,60 m Höhe
10.	Geländebereich	Randbereich	'A5-D6'	0,20-0,85 m Höhe

3.5 Ein- und Ausfahrten (Garagen u. Stellplätze)

- 3.5.1 Bei den zur Erschließungsstraße zugewandten Ein- und Ausfahrten sind anfallende Oberflächenwasser von Baugrundstücken in die Kanalisation abzuleiten.
Ein Ableiten auf öffentliche Flächen ist nicht zugelassen.
- 3.5.2 Die Stellplätze für PKW und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absper- rung mit Sicherheitsketten, Abschrankungen und dergleichen ist unzulässig.
- 3.5.3 Ein- und Ausfahrten auf privaten Grundstücken sowie PKW-Stell- plätze sind mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder Kies- belag mindestens 5,0 m tief zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. vordere Baugrenzflucht zu befestigen. Bituminöse Beläge und anthrazitfarbene Oberflächen sind bei Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen.
- 3.5.4 Soweit Garagen nach Maßgabe der Planeintragung an öffent- lichen Straßen und Wegen angeordnet sind, muß ein seit- licher Mindestabstand von 0,50 m von der jeweiligen Grund- stücksgrenze eingehalten werden.
Im übrigen bleiben die einzuhaltenden Abstandsflächen entspr. § 5 LBO unberührt.
- 3.5.5 Für jede Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen. Garagenvorplätze können ange- rechnet werden.
Ausnahmsweise sind bei den Blockhäuser im Teilgebiet 'WA 6.1 u. 6.2' für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.

3.6 Grundstücksgestaltung

- 3.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens nach zwei Jahren, von der Bezugsfertigkeit des Gebäudes gerechnet, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Gleiches gilt auch für Aufschüttungen nach Ziffer 3.4.2.
- 3.6.2 Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 1,5 m hinter der Straßen- und Wegbegrenzungslinie zurück- zusetzen und mit Schutzwänden oder einer Bepflanzung mit einer Höhe von mindestens 1,0 m einzufriedigen.

3.7 Einfriedigungen

- 3.7.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Wegen sowie Grün- flächen und privatem Vorgartenbereich bis zur Baugrenze bzw. vordere Baugrenzflucht:
 - 1. Holzpfosten
 - 2. Maschendraht mit grüner Deckfarbe
 - 3. Holzlattenzäune
 - 4. Trockenmauern
 - 5. Sichtmauerwerk
 - 6. Heckenpflanzungen

Im Stauraumbereich (Garagen, überdachte Stellplätze) sind Einfriedigungen oder Abgrenzungen bis auf eine Tiefe von 5,00 m - gerechnet ab Straßenfläche bzw. Gehweg - nicht zugelassen.

- 3.7.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf bezogen auf die zugehörige Straßen- bzw. Wegachse höchstens 0,80 m betragen. Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind ab der vorderen Baugrenzflucht Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m gestattet, geschlossene Mauern als Einfriedigung sind jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 3.7.3 Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- 3.7.4 Ziffer 2.16.1 (Sichtdreiecke) der planungsrechtlichen Festsetzungen bleibt unberührt.

3.8 Kinderspielplätze

Die Anlegung eines privaten Kinderspielplatzes als Gemeinschaftsanlage (§ 40 LBO) im Teilgebiet 'WA6' ist nach Maßgabe der Planung vorgeschrieben und durch Grundbucheintrag zu sichern.

3.9 "Ökologische Ausgleichsfläche"

- 3.9.1 Die Grünanlage ist in ihrer jetzigen Höhe beizubehalten, nach Maßgabe der Planeintragungen (Pflanzgebote) adäquat zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 3.9.2 Die Böschungskante der aufgefüllten Baugebietsteilfläche entlang " F1-D6 " ist mit unterschiedlich abgeflachter Neigung bis zum geplanten Graben zu verziehen.
- 3.9.3 Die herzustellende Grabentiefe beträgt im Mittel ca. 1,0 m und ist gewässerökologisch anzulegen.
- 3.9.4 In den geplanten Graben sind die Dachwasser der angrenzenden Baugebietsteilfläche 'WA7+8+9' von den Baugrundstückseigentümern einzuleiten. Regenrohrauslässe sind mit Natursteinen (Flußbausteine) zu befestigen.
- 3.9.5 Im übrigen werden zur Regenwasserbehandlung und Regenwassernutzung von rückgehaltenem Niederschlagswasser in unterirdischen Behältern (Zisternen) empfohlen.

3.10 Bauvorlagen

- 3.10.1 Neben dem vorzulegenden Bauantrag sind gemäß Bauvorlagenverordnung vier Grundstücksschnitte von den Gebäudeaußen-seiten (Fassadenschnitte) und eine Schnittentwicklung für die Garage mit Zufahrt vorzulegen und auf die Straßenachse bzw. Grundstücksgrenzen über 'NN-Höhe' zu beziehen. Die Aufschütthöhen sind zu kennzeichnen.
- 3.10.2 Pflanzgebote und Pflanzhaltung mit Angabe der Baumart und des Standortes nach Ziffer 2.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

- 3.10.3 Mit dem Bauantrag ist die Grundstücksentwässerung vorzulegen und bei Bedarf die Entwässerung des Kellers durch Hebeanlage im Falle höher liegender Ortskanalisation nachzuweisen.
- 3.10.4 Für die Baugebietsteilflächen 'WA7+8+9' (Bereich "F1-D6") sind die geplanten Regenentwässerungsleitungen aus den Dachflächen zum geplanten Graben innerhalb der "ökologischen Ausgleichsfläche" vorzulegen.
- 3.10.5 Versiegelte Flächen sind planerisch darzustellen und das Verhältnis mit der anteiligen Baugrundstücksfläche ist nachzuweisen. Der Versiegelungsgrad beträgt höchstens 0,5 (Hälfte der Grundstücksfläche).

Hinweis: Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

IV. Wasserwirtschaft und Bodenschutz - allgemein

4.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

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. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS).

Das WBA Offenburg (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren. 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 zuzuführen 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.

4.2 Abwasser

Vor Erschließung des Baugebietes ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der neu zu verlegenden Kanalisation durchzuführen.

4.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen. Die Wasserversorgungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

4.4 Gewässerbau

Änderungs- bzw. Ausbaumaßnahmen an Abzugsgräben, Bächen und dergleichen bedürfen einer wasserrechtlichen Planfeststellung gemäß § 31 WHG, die Erstellung von Brücken und Ufermauern einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76 WG.

Entlang von Abzugsgräben, Bächen und dergl. ist ein Uferrandstreifen von 5,0 m Breite (gemessen von der Böschungsoberkante) von baulichen Anlagen, Zäunen und Bodenaufschüttungen freizuhalten für

1. den Hochwasserabfluß
2. die Gewässerunterhaltung
3. die Erhaltung und Sicherung der Lebensräume der Tier und Pflanzenwelt an der Uferböschung

4.5 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß dieser über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist hierfür eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

4.6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2, Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.7 Allgemeine Bestimmungen:

a) 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.

b) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

c) 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

d) 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.

e) Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

f) Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

g) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.8 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

a) Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

b) Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krümmenerhöhung 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.

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

d) 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.

e) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.9 Altlasten:

Im Bereich des Planungsgebietes 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 (WBA) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Schutterwald, den

Baden-Baden, den - 5. Dez. 1997

Der Bürgermeister:

Planfertiger:


PLANUNGSGRUPPE
WELLSTEIN
ARCHITEKTEN+INGENIEURE BERATEN+PLANEN