

# GENEHMIGUNG

11.07.1988

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "Großoberfeld III"

---

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende  
textliche Festsetzungen:

## 1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.12 Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 (3) Nrn. 1, 2 und 6 (BauNVO))

Als Ausnahmen zulässig sind:

Nr. 1 - Beherbergungsbetriebe

Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 6 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen  
und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

1.13 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.20 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

1.30 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.31 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im WA-Gebiet fest-  
gesetzt:

- durch den jeweils geringeren Wert von Grundflächenzahl (GRZ) und  
Geschoßflächenzahl (GFZ) oder von (durch Baugrenzen festgesetzter)  
überbaubarer Fläche,

- durch die Geschoßzahl (Z).

1.32 Wohnungszahl (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Planungsgebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

11.07.1988

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "GroBoberfeld III"

---

1.33 Überschreitung von Baugrenzen

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zugelassen.

1.40 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 (a) BauGB)

1.41 Auf jedem Baugrundstück muß mindestens ein hochstämmiger, heimischer Baum (z. B. Linde, Kastanie oder Nuß) gepflanzt werden.

1.42 Zusätzlich zu 1.41 muß an den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot bezeichneten Stellen jeweils ein hochstämmiger, heimischer Baum, oder heimische Wildsträucher gepflanzt werden.

1.50 Pflanzerhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 (b) BauGB)

Auf einen bestmöglichen Erhalt der vorhandenen Steinobststruktur ist zu achten, um die dörfliche Einbindung in die Landschaft zu erhalten.

**2.00 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(§ 9 (4) BauGB, § 73 LBO)

2.10 Gestaltung der Dächer (§ 73 (1) LBO)

Im gesamten Planungsgebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit Dachüberstand und roter Dacheindeckung festgesetzt.

2.11 Die Dachneigung (und die Firsthöhe) von Doppelhäusern muß einheitlich sein.

2.20 Gestaltung der Garagen (§ 73 (1) LBO)

2.21 Garagen innerhalb der Baugrenze sind in das Gebäude mit einzubeziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.

11.07.1988

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "**Großoberfeld III**"

---

2.50 Gebäudehöhe (§ 73 (1) 7 LBO)

2.51 Als maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude an der jeweiligen Traufseite zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut wird festgesetzt:

- bei 2 Vollgeschossen (2 Normalgeschosse):  
6,75 M. (= 2,75 M. + 2,75 M. + 1,25 M.).
- bei 2 Vollgeschossen (1 Normalgeschoß als Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß): 4,50 M. (= 2,75 M. + 1,75 M.).

2.52 Die Firsthöhe (und die Dachneigung) von Doppelhäusern muß einheitlich sein.

**3.00 Nachrichtliche Übernahmen**

3.10 Wasserwirtschaftsamt Offenburg

- Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie 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 Sonderfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen. Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m<sup>3</sup> übersteigt.

Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu hören.

3.20 Badenwerk Aktiengesellschaft

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

Das EVU ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

11.07.1988

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** zum Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Kappel-Grafenhausen  
Ortsteil Grafenhausen "**GroBoberfeld III**"

---

3.30 Wehrbereichsverwaltung V

Die §§ 12 ff des Luftverkehrsgesetzes (Luft VG) sind einzuhalten.

Im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr sind Bauanträge der Wehrbereichs-  
verwaltung V in Stuttgart vorzulegen.

4.00 Hinweise

4.10 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG unverzüglich zu benachrichti-  
gen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.