

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN**

Wolfgang Ertel, Dipl.-Ing (FH) Beratender Bauingenieur, VBI

7840 Müllheim, Erzweg 3, Telefon 07631/5044

**GEMEINDE KAPPEL - GRAFENHAUSEN**

Ortenaukreis

**ORTSTEIL KAPPEL**

**BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG**

**" ALLMEND "**

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **zur Bebauungsplanänderung "Allmend" der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, OT Kappel**

#### **Rechtsgrundlagen:**

1. §§ 1 bis 4, 8 bis 12 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2191) - BauGB-
2. §§ 1 - der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132) - BauNVO-
3. §§ 1 - 3 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGB1. I S. 833) - PlanzV81 -
4. §§ 3,3,6,7,10,13,70,71 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg  
In der Fassung vom 28. November 1983 (GB1. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 01. April 1985 (GB1. S.51), vom 22. Februar 1988 (GB1. S. 55) und vom 8. Januar 1990 (GB1. S.1)

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im zeichnerischen Teil.
- 1.2 Die Industriegebiete Planteil III und Planteil IV werden eingeschränkt, das nur noch Betriebe der Abstandsklasse V bis VII (100 bis 300 m Abstand von der Wohnbebauung) (Abstandsliste 1990, siehe Anlage 3) zulässig sind.

##### **Ausnahmen bezüglich der Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Für Ausnahmen in Gewerbegebieten gilt § 8 Abs. 3 Bau NVO.

**Das Gewerbegebiet (GE) Planteil 1 (PLT 1) wurde in 2 Zonen unterteilt:**

In Zone 1 sind nur die in § 8 Abs. (3) 1. BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

In Zone 2 sind ausschließlich die eigentlichen Gewerbebetriebe nach § 8 (2) BauNVO zulässig.

2.2 Für Ausnahmen in Industriegebieten gilt § 9 Abs. 3 BauNVO.

2.3 Für Ausnahmen in Mischgebieten gilt § 6 Abs. 3. BauNVO

### 3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Ausnahme: Im Schutzstreifen südlich der L 103 dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe im zeichnerischen Teil.

#### Definition der Firsthöhe:

Die Firsthöhe wird in Meter über Normalnull im zeichnerischen Teil festgelegt. Die Höhe wird gemessen an der Oberkante der Dachkonstruktion (Sparren).

### 5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde im gesamten Bebauungsgebiet offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt. In den Gewerbe- und Industriegebieten darf abweichend von § 22 BauNVO eine Seitenlänge von max. 120 m zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Bebauungsplan festgeschrieben.

### 6. Höhenlage der Gebäude

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind zum Schutz vor Vernässungsschäden die Unterkanten der Kellerrohböden höher als 159,20 m ü NN bzw. auf Geländehöhe zu legen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung können tieferliegende Keller in Ausnahmefällen, jedoch mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen, zugelassen werden.

Der mittlere Grundwasserstand im Baugebiet "Allmend" betrug MW (1962/1989) = 157,70 m ü NN ohne : 1986, 1987.  
Der höchste gemessene Grundwasserstand in diesem Meßzeitraum betrug 158,60 m ü NN.

## 7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Bei Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 30,0 m gemessen vom Schnittpunkt der Straßenachse, von jeglicher Anlage, Einfriedungen und Bepflanzungen mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

## 8. Zufahrten zur L 103

Zufahrten privater Anlieger zur L 103 werden nicht gestattet, desgleichen gilt für Zugänge.

Vorhandene Zugänge sind zu schließen.

## 9. Garagen und Stellplätze

9.1 Garagen sind als Ein-, An- oder Vorbauten zum Hauptgebäude und auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

9.2 Der Mindestabstand der Garage von der Hinterkante Gehweg beträgt 5,00 m.

## B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 73 LBO)

### 1. Dachform - Dachneigung

1.1 In den Gewerbegebieten und den Industriegebieten sind bei Wohn und Verwaltungsgebäuden Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 20° - 40° zulässig.

Bei Betriebsgebäuden ist eine Neigung von 0° - 30° zulässig.

Im Mischgebiet sind Satteldächer mit Neigungen von 20° - 40° zulässig.

1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sowie liegende Dachfenster sind zulässig.

1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über max. ein Drittel der Gebäudelängsseite erstrecken.  
Schleppgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung größer als 35° zulässig.

### 2. Garagen

2.1 Garagen können mit Satteldach (SD) versehen werden. Hierbei ist § 7 Abs. 1 der LBO zu beachten.

2.2 An der Grenze zusammengebaute Garagen sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe und Gesimsausbildung aufeinander abzustimmen.

### 3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen im Mischgebiet entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind in der Höhe einheitlich zu gestalten. Gestattet sind z.B. Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune (keine Schwarten) mit oder ohne Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

3.2 Entlang der öffentlichen Straßen sind in den Gewerb- und Industriegebieten keine Mauern als Einfriedungen zulässig, ebenso die Verwendung von Stacheldraht.

3.3 Einfriedungen sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist, um 0,50 m zurück zu versetzen.

Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedung ist anzulegen und zu unterhalten.

### 4. Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

### 5. Versiegelung (Versiegelungsgebot)

Der Anteil der befestigten (wasserundurchlässigen) Flächen darf max. 50% der Freifläche betragen.

Der Nachweis ist im Bauantrag (Eintragung der versiegelten Flächen in den Lageplan) nachzuweisen.

### 6. Bepflanzung (Pflanzgebote)

A) Auf jedem Grundstück müssen mind. 2 bzw. je 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden (Anlage 2, Abschnitt A).

B) Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.

C) Der "zeichnerische Teil" enthält Pflanzgebote für Straßenbäume.

D) Die Baugebietsränder sind entsprechend dem Eintrag im "zeichnerischen Teil" zu bepflanzen und zwar mit hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen unterpflanzt mit einheimischen Gehölzen (siehe Anlage 1 und 2).



## 7. Baugrund

Im geänderten Bebauungsplangebiet liegt teilweise problematischer Baugrund vor. Im Bereich des Richterischen Grabens ist zudem mit einem setzungsempfindlichen Gründungssubstrat zu rechnen. Dies ist in der statischen Berechnung zu berücksichtigen.

Im übrigen Plangebiet bilden alpine Kiese den Untergrund.

## 8. Hinweise der Träger öffentlicher Belange

### Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Unfälle mit wassergefährdeten 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.

Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Bei Abbruch - und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls nicht möglich, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bau-schutt (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.

#### 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 Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Kappel, 31. Aug. 1992

Dateiname: ALLBEBAU



i. V.:

*[Handwritten signature]*