

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1.1 Zulässigkeit/Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen.

Zulässig bleiben als Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen, private Zimmervermietung oder nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 74 LBO)

1.2.1 Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich unter Beachtung der festgesetzten Traufhöhen und Dachneigungen aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Die Festsetzungen für

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschößflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Flächen

dürfen jeweils nicht überschritten werden.

1.2.2 Gebäudehöhen

1.2.2.1 Als maximale Höhen an der jeweiligen Traufseite zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:

- 6,75 m bei 2 Vollgeschossen (2 Normalgeschosse und 1 Dachgeschoß als Nicht-vollgeschoss)

- 4,50 m bei 2 Vollgeschossen (1 Normalgeschoß und ein Dachgeschoß als Vollgeschoß).

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 1.3.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.3.2 Garagen nach Landesbauordnung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, unter Beachtung von Ziffer 1.3.3) zulässig.
- 1.3.3 Auf den privaten Flächen für Pflanzgebote entlang des südlichen und nördlichen Gebietsrandes sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

1.4 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.4.1 Entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind hochstämmige heimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 und 2 im Anhang).
- 1.4.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen (vgl. Pflanzlisten im Anhang).
- 1.4.3 Zusätzlich zu der Pflanzung von Einzelbäumen ist minimal 30 % der unbebauten Fläche des bebaubaren Grundstücks mit Sträuchern zu bepflanzen (Vgl. Liste 3 im Anhang).

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 1.5.1 Auf den im westlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Plan: A1 und A2) sind Obstbäume zu pflanzen (Vgl. Pflanzliste 1 im Anhang). Pro 200 m² ist je ein Obstbaum zu pflanzen.
- 1.5.2 Auf den am südlichen und nördlichen Rand des Plangebiets gelegenen privaten Grünflächen sind Obstbäume zu pflanzen (Vgl. auch Pflanzlisten im Anhang). Pro 200 m² ist je ein Obstbaum zu pflanzen.
- 1.5.3 Die Erschließungstische sind in wasserdurchlässigem Material (Rasenfugenpflaster oder wasserdurchlässige Pflastermaterialien) auszuführen.
- 1.5.4 Oberflächenwässer von nicht oder nur gering verunreinigten Flächen wie Dächern, Terrassen und Höfen sind breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern.
- 1.5.5 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen.

1.6 Zuordnungsfestsetzungen aufgrund § 8a (1) Satz 4 BNatSchG

- 1.6.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Ausgleichsfläche A1 (siehe Ziffer 1.5.1) ist den Eingriffen zuzuordnen, die durch die Bebauung aller privaten Grundstücke im Plangebiet entstehen.
- 1.6.2 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Ausgleichsfläche A2 (siehe Ziffer 1.5.1) ist den Eingriffen zuzuordnen, die durch die Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau) im Plangebiet entstehen.
- 1.6.3 Die Bauherren haben für die fachgerechte Durchführung der Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen und für die erforderliche Pflege und Unterhaltung zu sorgen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 ABS. 4 BAUGB)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

2.1.1 Dächer

- 2.1.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit Dachüberstand und roter oder brauner Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 2.1.1.2 Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.
- 2.1.1.3 Leichtgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 35° sind nur als Ausnahme im Fall einer Begrünung zulässig.
- 2.1.1.4 Die Firsthöhe von Doppelhäusern muß einheitlich sein.

2.1.2 Garagen

- 2.1.2.1 Garagen sind in die Wohngebäude einzubeziehen oder mit einem Satteldach mit gleicher Eindeckung wie beim Hauptgebäude zu versehen.
- 2.1.2.2 Flachdächer sind nur als Ausnahme im Fall einer Begrünung zulässig.

2.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stpl./Wohneinheit erhöht.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

3.1 Denkmalschutz

Von seiten der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß östlich des geplanten Neubaugebietes römische Funde bekannt sind. Es ist daher möglich, daß eine Siedlung dieser Zeit sich bis ins Neubaugebiet erstreckt.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, Freiburg, Tel. 0761/205-2781, ist daher mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten, um diese Arbeiten überprüfen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In dem Fall muß mit Verzögerung der Arbeiten gerechnet werden.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls zu unterrichten, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Abfallbeseitigung, 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 Stoffe bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt 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.

3.3 Regenwasserversickerung

- 3.3.1 Zulässig ist eine Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in die angrenzenden Gartenflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.
- 3.3.2 Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.
- 3.3.3 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen zur Verfügung steht. Evtl. Zisternenüberläufe sind gegen Rückstau zu sichern.
- 3.3.4 Die Maßnahmen nach Nr. 3.3.1. bis 3.3.3. sowie die befestigten (versiegelten) Flächen sind in dem nach der örtlichen Entwässerungssatzung zu stellenden Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

4 HINWEISE

4.1 Wasserwirtschaft

4.1.1 Grundwasserschutz/Grundwasserrückstau

- 4.1.2 Der höchste bekannte Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei 161,00 m üNN, der mittlere Grundwasserstand bei 159,30 m üNN (s. Hinweis im zeichnerischen Teil).

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 Grundwasserständen liegt. Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstands wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstands vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschos- sen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

4.1.3 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaus- hub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material inner- halb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaß- nahmen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdenden Stoffe, Bauschutt, Baustellenabfällen, Stra- ßenaufbruch, Geländeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verun- reinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet wer- den.

Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonder- abfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.2 Bodenschutz

Folgende Punkte sind zum Schutz des Bodens zu beachten:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial ge- trennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und 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. Die Mieten dürfen nicht mit Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.

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

4.3 Aufbringen von Erdaushub auf landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es wird darauf hingewiesen, daß beantragten Auffüllungen landwirtschaftlicher Nutzflächen mit Erdaushubmaterial durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, nur zugestimmt werden kann, wenn dies zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen der betroffenen Flächen führt. Diesbezügliche Anträge sollten deshalb rechtzeitig an das o.g. Amt gestellt werden.

4.4 Abwasser

Bezüglich der Kanalisation wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet.

4.5 Altlasten

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitiger Erkenntnis keine Altlasten vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, 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.

4.6 Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Niederlassung Offenburg, Postfach 1140, Dienststelle SuN, Telefon (0781) 83-6241, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.7 Bauschutzbereich Flughafen Lahr

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen Flughafen Lahr. Die Bestimmungen der §§ 12 ff LuftVG sind einzuhalten. Die in diesem Bereich zulässi-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 8

ge Bauhöhe ohne Zustimmung der militärischen Luftfahrtbehörde beträgt 100m über Grund.

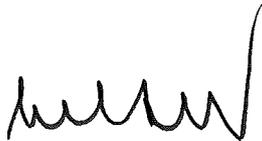
4.8 Energieversorgung

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen. Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

4.9 Immissionen

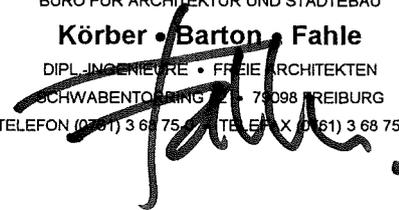
- 4.9.1 Da das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, sind durch deren Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten und zu tolerieren.

Kappel-Grafenhausen, den 11. März 1996



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL. INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 7 • 78098 REIBURG
TELEFON (0714) 3 68 75 • TELEFAX (0714) 3 68 75-17



Der Planverfasser

Anhang: Exemplarische Pflanzempfehlungen für die Realisierung der festgesetzten Pflanzgebote

Liste 1: Obstgehölze

Äpfel:

Hesselbacher,
Ulmer Polizeiapfel,
Gestriffelter Herrenapfel,
Dudenheimer Schätzler

Zudem wird die Pflanzung von lokaltypischen Birn-, Kirsch-, Zwetschgen- und Pflaumenbäumen sowie von Walnußbäumen empfohlen.

Liste 2: Andere Laubbäume

Stieleiche
Hainbuche
Feldahorn
Winterlinde
Feldulme
Vogelkirsche

Liste 3: Sträucher

Liguster
Roter Hartriegel
Wolliger Schneeball

untergeordnet:

Pfaffenhütchen
Haselnuß
Kreuzdorn
Schwarzer Holunder