

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt (BGBl. I S. 137)
- 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

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:

- 4,5 m bei II Vollgeschossen (1 Normalgeschoß und ein Dachgeschoß).

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 (unter Beachtung von Ziffer 1.3.3) zulässig.
- 1.3.3 An den für Baumpflanzungen vorgesehenen Stellen (Pflanzgebote) sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) unzulässig.
- 1.4.2 Die Höhe von Nebenanlagen wird begrenzt auf die maximale zulässige Traufhöhe der Hauptgebäude.

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

- 1.5.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind hochstämmige heimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 und 2 im Anhang).
- 1.5.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen (vgl. Pflanzlisten im Anhang).
- 1.5.3 Im Bereich der Untergartenstraße wird bei jedem Grundstück eine öffentliche Grünfläche von 3,0 m x 1,5 m als Baumscheibe festgesetzt.
- 1.5.4 Zusätzlich zu der Pflanzung von Einzelbäumen ist minimal 30 % der unbebauten Fläche des bebaubaren Grundstücks mit Sträuchern zu bepflanzen (Vgl. Pflanzliste im Anhang).

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

- 1.6.1 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.
- 1.6.2 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche (F) werden die Voraussetzungen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser geschaffen. Dafür ist die Versickerungseignung des Bodens nachzuweisen und eine geeignete Geländemodellierung (Mulde) durchzuführen.
- 1.6.3 Die zeichnerisch dargestellte Fläche (F) ist als private Grünfläche zu sichern und gemäß zeichnerischer Darstellung zu bepflanzen.

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 rotem Farbton herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung 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° - 30° sind nur als Ausnahme im Fall einer Begrünung zulässig. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Erdüberdeckung von mindestens 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten.

2.1.1.4 Die Firsthöhe und Dachneigung von Doppelhäusern müssen sich angleichen. (Spielraum 0,5 m Firsthöhenunterschied und Spielraum Dachneigung 38° - 42°)

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.

2.3 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 i.V.m. (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächige über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen. Von den privaten Versickerungsanlagen sind Notüberläufe in Richtung der östlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzusehen.

2.3.2 Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 Zi. 3.5.1 und 3.5.2 zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen. Für die technische Umsetzung der Regenwasserrückhalte- und -versickerungseinrichtungen gelten die Planungsrichtlinien und Ausführungsvor-

schriften, die die Gemeinde Kappel-Grafenhausen den zukünftigen Grundstückseigentümern vorgibt.

- 2.3.3 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder -drainagen sind nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt (Adresse: Archäologische Denkmalpflege, Marienstrasse 10a 79098 Freiburg) ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches in diesem Gebiet zutage treten.

3.2 Wasserwirtschaft

3.2.1 Grundwasserschutz/Grundwasserrückstau

- 3.2.1.1 Wegen des zeitweise hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist für unterirdische Tankanlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Dies dient der Vermeidung von Schäden an unterirdischen Tankanlagen und beugt der Verunreinigung des Grundwassers vor.
- 3.2.1.2 Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers bis in eine Tiefe von ca. 60 m NN nicht zu erwarten. Bei tieferen Erdwärmesonden ist zur Vermeidung von Stockwerksverbindungen eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.
- 3.2.1.3 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.
- 3.2.1.4 Baugruben und Leitungsräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.2.2 Regenwasserversickerung

- 3.2.3 Eine Teilmaßnahme zur Mulden- bzw. Flächenversickerung ist die Sammlung in Zisternen und die Verwendung für die Freiflächenbewässerung. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

3.3 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 3.3.1 Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, 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.
- 3.3.2 Für Geländeauffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdenden Stoffe, Bauschutt, Baustellenabfällen, Straßenaufbruch, Geländeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

- 3.3.3 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 werden.
- 3.3.4 Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.4.1.1 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.
- 3.4.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.4.1.4 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.
- 3.4.1.5 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.
- 3.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.4.2.1 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).
- 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.4.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender

Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

3.5 Geotechnik

Unter einer lehmigen Deckschicht sind tragfähige Niederterrassenschotter zu erwarten. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

3.6 Nachbarrechtliche Bestimmungen, Abgrenzung der Grundstücke

- 3.6.1 Wie im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet soll zwischen den Baugrundstücken und den verbleibenden Restflächen der landwirtschaftlich genutzten Flur eine deutliche Abgrenzung herbeigeführt werden. Ergänzend zum Pflanzgebot hochstämmiger Laubbäume wird angeregt, an der Ostgrenze der Baugrundstücke auch Strauchgehölze zur Pflanzung vorzusehen, um dadurch eine wirksamere Grüneinbindung des Baugebietes in die freie Flur zu erwirken. Diese Anregung gewinnt vor allen Dingen dadurch Bekräftigung, dass es sich hier um einen Ortseingangsbereich im Blickfeld einer klassifizierten Straße handelt.

- 3.6.2 Vorsorglich wird auf die Berücksichtigung nachbarrechtlicher Bestimmungen nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg hingewiesen. Folgende Bestimmungen werden hier im Hinblick auf den Außenbereich berührt:

1. „Pflanzgebot Baum“: Hier sind die Abstandsbestimmungen nach § 16 NRG für Gehölze zu beachten.
2. Bezüglich der Einfriedungen wird darauf hingewiesen, dass die an die freie Flur angrenzenden Baugrundstücke ihre Einfriedigung entsprechend den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (§ 11 NRG) im entsprechenden Abstand von der Flurgrenze errichten.

3.7 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.

3.8 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 AG, Bezirksbüro Netze (BBN 01), Postfach 1140, 77601 Offenburg, Telefon (0781) 83-6604, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

3.10 Energieversorgung

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

3.11 Immissionen

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 20. Nov. 2000



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
Körber • Barton • Fahle
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17



Der Planverfasser

Behaltungsplan genehmigt

~~Antragsgesetz~~

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 20. DEZ. 2000



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]