

23.03.1994

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"**

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1. Sondergebiet "Tankhof" (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1. Im SO 1 sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Tankstelle für PKW und LKW, mit maximal 8 Säulen für die LKW- und PKW-Betankung
- eine Schank- und Speisewirtschaft mit maximal 50 Sitzplätzen in einem maximal 100 m² großen Schankraum
- Verkaufsstand (Kiosk)
- Einrichtungen zur Wartung von Fahrzeugen
- KFZ-Waschanlage.

1.1.1.2. Im SO 2 ist ausschließlich zugelassen:

- Parkplatz mit maximal 41 LKW-Parkplätzen. Kühllastzüge dürfen nur an gesondert ausgewiesenen Stellplätzen im Nordosten des LKW-Parkplatzes abgestellt werden.

1.1.1.3. Im SO 1 sind ausnahmsweise zugelassen:

Maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die den zugelassenen Betrieben zugeordnet und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.1.4. Ausgeschlossen sind:

Im SO 1 und SO 2 sind alle sonstigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1. Gliederung des Mischgebiets (§ 1 (4) BauNVO)

Im Teilgebiet MI 1 entlang der L 103 sind Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, nicht zulässig. Wohnungen sind nur im Sinne des § 8 (3) 1 BauNVO zulässig (Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter). Schutzbedürftige Wohnräume sind nach Süden bzw. Westen zu orientieren (siehe Schallschutzgutachten).

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"**

1.1.2.2. Ausschluß von Nutzungen und Ausnahmen
(§ 1 (5,6) BauNVO)

Nutzungen nach § 6 (2) 7 (Tankstellen) und § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie LKW-Stellplätze sind in allen Mischgebieten ausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. Allgemeiner Grundsatz

1.2.1.1. Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den jeweils geringeren Wert aus

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschoßflächenzahl (GFZ),
- der Geschoßzahl (Z),
- den durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzten überbaubaren Flächen,
- der maximalen Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe in Verbindung mit der Dachneigung.

1.2.2. Höhen (§§ 16,18 BauNVO, § 73 LBO)

1.2.2.1. Höhen für Gebäude und Anlagen

Maximale Traufhöhe	7,50 m
Maximale Firsthöhe	11,00 m
Maximale Höhe für Anlagen und Gebäude mit zugelassenen Flachdächern (Sondergebiet)	7,50 m

1.2.2.2. Bezugspunkt

Bezugspunkt für die Höhen nach Nr. 1.2.2.1 ist die Straßen- bzw. Gehwegoberkante entlang der jeweiligen Bebauung an der straßenseitigen Gebäudemitte. Traufe ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

1.2.3. Höhenlage Kellerfußboden (§ 9 (2) BauGB)

1.2.3.1. Die Unterkante des Kellerfußbodens wird festgesetzt auf mindestens 162,60 m üNN oder höher (entspricht ca. 1,90 m unter mittlerem Gelände).

1.3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB)

1.3.1. Im MI 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, zulässig sind allerdings auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"**

1.4. Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

1.4.1. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.5. Sicht- und Schutzflächen, Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.5.1. Sichtflächen

1.5.1.1. Sichtflächen müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

1.5.2. Schallschutz

1.5.2.1. Innerhalb des Sondergebietes gelten die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete der TA Lärm in ihrer jeweils gültigen Fassung. Für den Fall, daß die Immissionsrichtwerte hochgesetzt werden sollten, sind mindestens die derzeit gültigen Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts einzuhalten (ermittelt nach der TA Lärm und der VDI-Richtlinie 2058).

Die südlich des Bereichs der LKW-Stellplätze bestehende Lärmschutzwand ist auf 4 m zu erhöhen. Die sich im Westen senkrecht dazu anschließende weitere Lärmschutzwand ist bis zur Nordgrenze des SO 2 zu verlängern und auf der gesamten Länge mit einer ebenfalls 4 m hohen Lärmschutzwand auszuführen.

Die Unterseite der Fahrbahnüberdachungen im PKW- und LKW-Bereich ist mit einer schallabsorbierenden Verkleidung zu versehen. Der Absorptionsgrad nach DIN 52212 muß ab 250 Hz mindestens 0,6 betragen.

Es sind Elektroanschlüsse für den Betrieb geräuscharmer Elektro-Kühlmaschinen bereitzustellen. Lkw ohne Anschlußmöglichkeiten dürfen nur auf den an der Nordostgrenze gelegenen Stellplätzen abgestellt werden.

Zum Befüllen der Lkw-Druckluftbehälter sind Luftanschlüsse bereitzustellen.

1.5.2.2. In den angrenzenden Mischgebieten ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen und Anordnung der Gebäude sicherzustellen, daß das Wohnen nicht wesentlich gestört

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"**

wird, d.h. die für Mischgebiete jeweils geltenden schallmechanischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Für den Fall, daß die Immissionsrichtwerte hochgesetzt werden sollten, sind mindestens die derzeit gültigen Richtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

An den Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen (hierzu gehören nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) sind entsprechend den vorgegebenen Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den Außenlärm auszuführen. Die Anforderungen für Außenwände gelten auch für Dachschrägen, die Wohn- und Schlafräume nach oben gegen die Außenluft abgrenzen.

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen an das aus den einzelnen Schalldämmmaßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämmmaß. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung orientieren sich an den sogenannten Lärmpegelbereichen. Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. In den einzelnen Lärmpegelbereichen sind folgende resultierende Schalldämmmaße erforderlich:

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)
III	35
IV	40

Für alle übrigen Teilbereich gilt der Lärmpegelbereich I/II mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 30 dB(A).

1.6. **Grünordnung**

1.6.1. **Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgebote**
(§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)

- 1.6.1.1. Auf den im zeichnerischen Teil mit Pflanzeerhaltungsgeboten belegten Flächen sind die im Grünordnungsplan bezeichneten Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen. Verwendung finden standortgerechte und heimische Arten (siehe Pflanzenartenliste). Die Lärmschutzwände im Bereich des Tankhofes sind beidseitig zu begrünen.
- 1.6.1.2. Auf den im zeichnerischen Teil mit Pflanzeerhaltungsgeboten belegten Flächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken zu erhalten und zu unterhalten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"

1.6.2. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 73 (1) Nr. 5 LBO)

1.6.2.1. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Diese sind wie auch die übrigen unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je Grundstück sind mindestens zwei Obstbaumhochstämme gemäß beigefügter Artenliste zu pflanzen.

1.6.2.2. In den Mischgebieten sind Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.

Beim Tankhof mit seinem intensivem LKW-Verkehr sind besondere Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen zu treffen.

Oberflächenwasser von nicht oder nur gering verunreinigten Flächen wie Dächern, Terrassen und Höfen sind, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenschicht zu versickern.

1.6.2.3. Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen zu treffen. Soweit diese Maßnahmen nach anderen Vorschriften getroffen werden können, gelten die Maßnahmen nicht als Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind im Vollzug des Bebauungsplanes auf der Grundlage der entsprechenden gesetzlichen Regelungen zu beachten (u.a. Naturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wassergesetz, Wasserhaushaltsgesetz).

Mindestens 30 % der Wandflächen baulicher Anlagen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. (Immergrüne Pflanzen an den Nord- und Nordostseiten, laubabwerfende Pflanzen an den Südost- bis Westseiten.)

1.6.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a BNatSchG)

1.6.3.1. Für Eingriffe in den Naturhaushalt

a) Eingriffe in den Baumbestand

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2869 zu erwartenden Eingriffe in den Baumbestand werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- die Neupflanzung von 15 Bäumen auf diesen Grundstücksflächen,

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"

- die Neupflanzung von 9 Bäumen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (3 Bäume auf Grundstück Flst.-Nr. 2867/1, 1 Baum auf Grundstück Flst.-Nr. 2867, 1 Baum auf Grundstück Flst.-Nr. 3193, 1 Baum auf Grundstück Flst.-Nr. 3191/2, 1 Baum auf Grundstück Flst.-Nr. 3190, 2 Bäume auf Grundstück Flst.-Nr. 3026).

Letztere werden den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2869 (auf denen Eingriffe zu erwarten sind) zugeordnet.

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2881 zu erwartenden Eingriffe in den Baumbestand werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Neupflanzung von 9 Bäumen auf diesen Grundstücksflächen festgesetzt.

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2881/1 zu erwartenden Eingriffe in den Baumbestand werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

- Die Neupflanzung von 3 Bäumen auf diesen Grundstücksflächen,
- die Neupflanzung von 3 Bäumen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (2 Bäume auf Grundstück Flst.-Nr. 3180, 1 Baum auf Grundstück Flst.-Nr. 3189).

Letztere werden den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2881/1 (auf denen Eingriffe zu erwarten sind) zugeordnet.

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 3184 zu erwartenden Eingriffe in den Baumbestand werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Neupflanzung von 2 Bäumen auf diesen Grundstücksflächen festgesetzt.

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2879 zu erwartenden Eingriffe in den Baumbestand werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Neupflanzung von 13 Bäumen auf diesen Grundstücksflächen festgesetzt.

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2873 zu erwartenden Eingriffe in den Baumbestand werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

- Die Neupflanzung von 11 Bäumen auf diesen Grundstücksflächen,
- die Neupflanzung von 28 Bäumen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (1 Baum auf Grundstück

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"

Flst.-Nr. 2866/2, 1 Baum auf Grundstück Flst.-Nr. 2867/1, 4 Bäume auf Grundstück Flst.-Nr. 2872 und 22 Bäume auf Grundstück Flst.-Nr. 3026).

Letztere werden den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2873 (auf denen Eingriffe zu erwarten sind) zugeordnet.

Art und Größe der neu anzupflanzenden Bäume richtet sich nach Anlage D des Grünordnungsplans. Der konkrete Standort bestimmt sich nach Anlage F des Grünordnungsplans.

b) Eingriffe in das Kleinklima

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nrn. 3180, 3184 und 3189 zu erwartenden Eingriffe in das Kleinklima werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich des Tankhofes die beidseitige Begrünung der Lärmschutzwände sowie eine extensive Dachberünung der Flachdächer festgesetzt.

c) Eingriffe in den Wasserhaushalt

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2869 zu erwartenden Eingriffe in den Wasserhaushalt werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Anlegung von 3 Versickerungsmulden auf diesen Grundstücksflächen festgesetzt.

Für die auf Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2873 zu erwartenden Eingriffe in den Wasserhaushalt werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Anlegung von 2 Versickerungsmulden auf diesen Grundstücksflächen festgesetzt.

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2881 zu erwartenden Eingriffe in den Wasserhaushalt werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Anlegung von 1 Versickerungsmulde auf diesen Grundstücksflächen festgesetzt.

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2879 zu erwartenden Eingriffe in den Wasserhaushalt werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Anlegung von 1 Versickerungsmulde auf diesen Grundstücksflächen festgesetzt.

Der konkret Standort der anzulegenden Versickerungsmulden richtet sich nach Anlage F des Grünordnungsplans.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"

1.6.3.2. Für Eingriffe in das Landschaftsbild

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2869 zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Neuanpflanzung von 30 Sträuchern auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3026 festgesetzt, das sich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet. Diese Maßnahmen werden den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2869 zugeordnet.

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2881 zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Neuanpflanzung von 30 Sträuchern auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3026 festgesetzt, das sich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet. Diese Maßnahmen werden den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2881 zugeordnet.

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2881/1 zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Neuanpflanzung von 30 Sträuchern auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3026 festgesetzt, das sich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet. Diese Maßnahmen werden den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2881/1 zugeordnet.

Für die auf den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2873 zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Neuanpflanzung von 30 Sträuchern auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3026 festgesetzt, das sich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet. Diese Maßnahmen werden den Grundstücksflächen Flst.-Nr. 2873 zugeordnet.

Die Art der neu anzupflanzenden Sträucher richtet sich nach Anlage D des Grünordnungsplans.

2. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, LBO)

2.1. Dächer

2.1.1. Material und Farbe

2.1.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit Dachüberstand und in rotem bis rotbraunem Farbton herzustellen.

2.1.2. Dachaufbauten

Im MI 1 - 3 gilt:

2.1.2.1. Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"**

- 2.1.2.2. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- 2.1.2.3. Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen darf 1,25 m nicht überschreiten.
- 2.1.2.4. Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist an der Dachschräge zu messen.
- 2.1.2.5. Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.
- 2.1.2.6. Der Anschnitt des Schleppegaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.2. Gestaltung von Garagen

- 2.2.1. Garagen sind in das Gebäude bzw. Nebengebäude mit einzu beziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung und Dachform des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.

2.3. Niederspannungsnetz (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.3.1. Das Niederspannungsnetz ist für die Neubebauung als Kabelnetz auszuführen.

Hinweise:

An das geplante Kabelnetz werden zunächst nur die neuen Häuser angeschlossen. Die bereits über Freileitung versorgten Häuser bleiben bis auf weiteres am Freileitungsnetz angeschlossen.

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

3.1. Bodendenkmale

- 3.1.1. Im Bereich der Tankstelle liegt ein Eisenverhüttungsplatz unbekannter Zeitstellung. Geplante Änderungen und Bodeneingriffe in diesem Bereich sind vorab mit dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 07 61/2 05-27 81 abzustimmen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"**

4. HINWEISE

4.1. Wasserwirtschaft

4.1.1. Wassergefährdende Stoffe

- 4.1.1.1. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.
- 4.1.1.2. 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 gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
- 4.1.1.3. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.
- 4.1.1.4. Insbesondere bei Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für derartige Betriebe nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der Bauvorlagen-VO vom 02.04.1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

4.1.2. Wasserversorgung

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

4.1.3. Abwasserbeseitigung

- 4.1.3.1. Vor der Erschließung ist bezüglich der Kanalisation ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"

4.1.4. Grundwasser

4.1.4.1. Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

4.1.4.2. Die Unterkante der Kellerfußböden ist auf mindestens 162,60 m üNN (ca. 1,90 m unter mittlerer Geländeoberfläche) festgesetzt.

4.1.4.3. Sollte das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, bedarf eine solche Baumaßnahme nach § 3 (2) Nr. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da diese eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

4.1.5. Oberflächenwasser

4.1.5.1. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind Garagenzufahrten, Hofflächen, Stellplätze und sonstige Flächen möglichst aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

4.1.5.2. Im übrigen sind befestigte (versiegelte) Flächen auf ein Minimum zu beschränken und soweit möglich mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen herzustellen.

4.2. Bodenschutz

4.2.1. Allgemeine Bestimmungen

4.2.1.1. 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.

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

4.2.1.3. 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.

4.2.1.4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"**

stigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

- 4.2.1.5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.2.1.6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.2.1.7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.2.1.8. Bei der Ansiedlung von Betrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.
- 4.2.2. **Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
 - 4.2.2.1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
 - 4.2.2.2. Ein Überschuß von 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.
 - 4.2.2.3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - 4.2.2.4. 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 ist.
 - 4.2.2.5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 4.2.3. **Erdaushub**
 - 4.2.3.1. Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"**

- 4.2.3.2. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes auf den Grundstücken zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.
- 4.2.4. **Auffüllungen**
- 4.2.4.1. Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
- 4.2.4.2. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (z.B. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen) vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.
- 4.2.4.3. Baustellenmischabfälle sind gemäß der Satzung des Ortnaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.
- 4.2.4.4. Bei Abbruch und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw.) verwendet werden.
- 4.2.4.5. Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und unreinigtem Erdaushub, Bauschutt oder Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.
- 4.3. **Altlasten**
- 4.3.1. Altlasten sind nach den derzeitigen Erkenntnissen im Planungsgebiet nicht bekannt.
- 4.3.2. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- 4.4. **Fernmeldenetz**
- 4.4.1. Im Planbereich befinden sich mehrere Fernmeldeanlagen der Telekom, die gegebenenfalls von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Bauträger werden gebeten, sich

23.03.1994


BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan an der Gemeinde
77966 Kappel-Grafenhausen "Östlicher Ortseingang Grafenhausen"

mindestens 9 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Fernmeldeamt Offenburg, Postfach 20 in 77652 Offenburg Dienststelle Planungsstelle, Tel. 07 81/83-6 09, Verbindung zu setzen, um alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung/-verlegung usw.) rechtzeitig einleiten zu können.

4.5. Wehrbereichsverwaltung V

4.5.1. Das Plangebiet liegt im Bau schutzbereich des Militärluftflughafens Lahr. Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung vorzulegen. Das Aufstellen von Baukränen ist gesondert mindestens 4 Wochen vorher vom Unternehmer zu beantragen. Das den Baugenehmigungsbescheiden beigefügte Merkblatt ist zu beachten.

Kappel-Grafenhausen, den 23. März 1994


Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTE
KÖRBER - BARTON - FAHLE
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
79098 FREIBURG / SCHWABENTORRING
TELEFON 0761/36875-0
TELEFAX 0761/36875-17
Der Planverfasser