

18.01.1993

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7639 Kappel-Grafenhausen, "Obergarten" in Kappel

Ergänzend zu den Festsetzungen im 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 (§ 4 BauNVO)
 - 1.1.1.1. 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 nichtstörende Gewerbebetriebe.
 - 1.1.1.2. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - 1.1.1.2.1. Ausschluß zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

Nicht zulässig sind (§ 5 (2) Nr. 4, 9 BauNVO)

 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Tankstellen
 - 1.1.1.2.2. Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

Ausnahmen nach § 5 (3) - Vergnügungsstätten - sind nicht zugelassen.
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - 1.2.1. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 3 je Wohngebäude beschränkt.
 - 1.3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)
 - 1.3.1. Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

Garagen nach Landesbauordnung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.4. Pflanzgebote, Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - 1.4.1. Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebot für Bäume sind hochstämmige heimische Laubbäume ent-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7639 Kappel-Grafenhausen, "Obergarten" in Kappel

sprechend der Gehölzartenliste im Grünordnungsplan (siehe Anhang zur Begründung) zu pflanzen.

- 1.4.2. Zusätzlich sind pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (aus Gehölzartenliste) und vier heimische Sträucher zu pflanzen.
- 1.4.3. Im Bereich des Pflanzgebots, am nördlichen und östlichen Gebietsrand, ist eine durchgehende Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Strauchgehölzen (aus Gehölzartenliste) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.4.4. Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzhaltungsgeboten sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten bzw. nach natürlichem Abgang gleichartig zu ersetzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 73 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 Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 2.1.1.2. Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

2.1.2. Garagen

- 2.1.2.1. Garagen sind in die Wohngebäude einzubeziehen oder mit einem Satteldach mit gleicher Eindeckung wie beim Hauptgebäude zu versehen.

2.2. Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen

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.

2.3. Gebäudehöhen

- 2.3.1. Die Firsthöhe von Doppelhäusern muß einheitlich sein.
- 2.3.2. Als maximale Höhen an der jeweiligen Traufseite zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauer-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7639 Kappel-Grafenhausen, "Obergarten" in Kappel

werk / Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:

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

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

3.1. **Denkmalschutz**

- 3.1.1. 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, 7800 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 Auftriebsicherheit zu erbringen.

3.3. **Regenwasserversickerung**

- 3.3.1. Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der gemeindlichen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Nieder-

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7639 Kappel-Grafenhausen, "Obergarten" in Kappel**

schlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

- 3.3.2. Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Gartenflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) haben müssen. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.
- 3.3.3. Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.
- 3.3.4. 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 qm Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht. Eine Verwendung des Niederschlagswassers im häuslichen Bereich (z.B. Toilettenspülwasser) ist wegen erheblicher hygienischer Bedenken aus der Sicht der Fachbehörden nicht zugelassen.
- 3.3.5. Die Maßnahmen nach Nr. 3.3.1. bis 3.3.4. sowie die befestigten Flächen sind in dem nach der örtlichen Entwässerungssatzung zu stellenden Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

4. **HINWEISE**

4.1. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 4.1.1. 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),
- Geschoßflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Flächen

dürfen jeweils nicht überschritten werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7639 Kappel-Grafenhausen, "Obergarten" in Kappel

4.2. Grünordnung

Wegen des im Planungsgebiet vorhandenen wertvollen Streuobstbestands mit einigen landschaftsbildprägenden Einzelbäumen ist ein Grünordnungsplan, bestehend aus Bestandsaufnahme und textlichen und zeichnerischen Planungsvorschlägen, erarbeitet worden (siehe Anlage zur Begründung). Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen empfiehlt dringend, die darin enthaltenen Festsetzungen zur Grünordnung einzuhalten, um

- einen möglichst großen Teil des Baumbestands zu erhalten,
- eine landschaftsgerechte Einbindung und Gliederung des Baugebiets zu erreichen und
- die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch das Baugebiet zu minimieren.

4.3. Wasserwirtschaftsamt

4.3.1. Grundwasserschutz

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

Wie im Sommer 1990 der Gemeinde Kappel vorgetragen wurde, sollen im integrierten Rheinprogramm alle Flächen, die vor dem Staustufenbau überflutet waren, zur Untersuchung herangezogen werden. Hierzu gehört auch der Untersuchungsraum Elzmündung und die Rückstaufläche zwischen HWD VI und HWD VII.

Die im Bereich der Rheinaue geplanten Maßnahmen (einschl. Rückstau) haben direkte Auswirkungen auf den Grundwasserstand. Weiterhin kann durch Langzeitregen der Grundwasserstand stark ansteigen.

Im Rahmen der genannten Untersuchungen wird vom WBA Offenburg zur Zeit eine Rückstauenebene in Richtung Kappel, beginnend ab der Dammlücke zwischen HWD VI und VII, von 158,00 m+NN untersucht.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt deutlich höher. Bezüglich der Tiefenlage der Keller gilt generell, daß das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7639 Kappel-Grafenhausen, "Obergarten" in Kappel

Der bisher höchste gemessene Grundwasserstand an der Grundwassermeßstelle Nr. 103 067 mit einem Beobachtungszeitraum von 1954 bis 1987 liegt auf 161,00 m ü. NN (1983).

4.3.2. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

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.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, 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 Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.3.3. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des WBA Offenburg keine Altlasten vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7639 Kappel-Grafenhausen, "Obergarten" in Kappel

4.4. 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 dem Fernmeldeamt Offenburg, Postfach 20, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon (0781) 83-609, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.5. Energieversorgung

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

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

4.6. Wehrbereichsverwaltung

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen Flughafen Lahr. Die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz sind einzuhalten.

4.7. Leitungsrechte

Im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 395/2 verlaufen der Verbandskanal (Abwasserzweckverband Südliche Ortenau) und das Fernwirkkabel, die nicht überbaut werden dürfen.

Zugehörig zur Satzung vom

18. Jan. 1993

Offenburg, den 13. APR. 1993
Landratsamt Ortenaukreis



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Körber', written over the seal.

BORO FOR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU
KÖRBER / BARTON + PARTNER
DIPL.-INGENIEURE / FREIE ARCHITEKTEN
7900 FREIBURG / SCHWABENSTRASSE 12
TELEFON 0761/38875-0
TELEFAX 0761/38875-17