

Schriftliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Leimenacker“ und der dazugehörigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

I.1 Bauliche Nutzung

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Als Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.

Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 Abs. 1/4 BauNVO bleibt unberührt.

Die Eintragungen erfolgen im Lageplan.

I.2 Bauweise

I.2.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt (siehe auch Eintragung im Bebauungsplan).

I.2.2 Soweit im Lageplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 BauNVO.

I.2.3 Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

I.3 Überbaubare Grundstücksfläche

I.3.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Lageplan.

I.3.2 Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze muss mindestens 3 m betragen.

I.4 Nebenanlagen

I.4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

I.4.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

I.5 Stellung der baulichen Anlagen

I.5.1 Die Firstlinien der Gebäude sind im Lageplan ersichtlich und dort zu entnehmen.

II. Bauordnungsrechtlicher Teil

II.1 Gestaltung der Hauptgebäude

II.1.1 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

II.1.2 Die straßenseitige Traufhöhe der Gebäude darf im Mittel gemessen von vorhandenem Gelände betragen: bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m; die Gebäude dürfen jedoch keineswegs talseitig dreigeschossig in Erscheinung treten. Anderslautende Festsetzungen sind dem Lageplan (Legende) zu entnehmen.

II.1.3 Die Sockelhöhe der Gebäude (einplaniertes Erdreich bis Erdgeschossfußboden) darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,60 m betragen.

II.1.4 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich dem Gebäude unterordnen und sich gestalterisch einfügen.

II.1.5 Die Dachneigungen sind den Eintragungen im Lageplan (s. Lageplan vom 14.12.1968 – ursprünglicher Bebauungsplan) zu entnehmen. Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Die Dachdeckung soll in dunklen Farbtönen gehalten werden, hellglänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

II.1.6 Ein Kniestock ist bis höchstens 0,30 m zulässig.

II.1.7 Dachaufbauten sind zulässig. Für sie gilt Anlage 1 dieser Schriftlichen Festsetzungen.

II.2 Gestaltung von Garagen und Carports

II.2.1 Festsetzungen für Garagen

a) Als Dachform sind Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig. Flachdächer bis 10° Neigung sind dabei extensiv zu begrünen. Die Dachneigung darf maximal dem des Hauptbaukörpers (Wohnhaus) entsprechen. Die Traufseite des Garagendaches muss dem des Hauptgebäudes angepasst werden.

Bei Pultdächern ist die hohe Dachkante („First“) bergseitig, die niedere Dachkante („Traufe“) talseitig anzuordnen.

Es ist kein Kniestock zulässig.

b) Als Dacheindeckung (Material der Bedeckung) sind zulässig: Ziegel, Betonsteine, Glas, Stahl (jedoch kein Wellblech). Darüber hinaus sind begrünte Dachflächen zulässig.

c) Überdeckte Garagen sind mit Humus zu überdecken und anzupflanzen oder mit Platten zu belegen und mit Pflanzbeeten zu begrünen.

d) Doppelgaragen und Garagenzeilen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

e) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muss so sicher befestigt werden, dass öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden können.

II.2.2 Festsetzungen für Carports

Carports sind überdachte, aber nicht mit Wänden umschlossene Stellplätze. Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- a) Carports dürfen maximal eine Außenwand erhalten. Diese muss senkrecht zur Straße angeordnet werden. Abweichungen sind zulässig, wenn es sich um Außenwände gegen Erdreich (Stützwände) handelt.

Die Stellplatzebene (Oberkante Belag) von talseitig der Erschließungsstraße errichteten Carports darf maximal die Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (mittig vor dem Carport), aufweisen.

- b) Als Dachform sind Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig. Flachdächer bis 10° Neigung sind dabei extensiv zu begrünen.

Die Dachneigung darf maximal der des Hauptbaukörpers (Wohnhaus) entsprechen.

Die Firstrichtung von geneigten Dächern (ab 2°) muss parallel zur Straße angeordnet werden. Bei Pultdächern ist die hohe Dachkante („First“) talseitig anzuordnen.

Abweichungen sind zulässig, wenn die Carports bergseitig an die Wohngebäude angebaut werden.

Ein Kniestock ist nicht zulässig.

- c) Als Dacheindeckung (Material der Bedeckung) sind zulässig. Ziegel, Betonsteine, Glas, Stahl (jedoch kein Wellblech). Darüber hinaus sind begrünte Dachflächen zulässig.

II.3 Einfriedigungen

- II.3.1 Als Einfriedigung der Grundstücke sind im Allgemeinen Wohngebiet nur lebende Einfriedigungen (Hecken und dgl.) und Maschendraht bis 80 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzungen gestattet. Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht erlaubt.

II.4 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- II.4.1 Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

- II.4.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise:

III.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005 und Zwischenbilanz 14.Mai 2001 (der jeweils neueste Stand des Merkblattes ist im Internet unter www.ortenaukreis.de zu finden).

III.1.1 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).

- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.

Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

III.1.2 Abfallbeseitigung

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

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

III.1.3 Abwasserbeseitigung

Regenwasserspeicherung:

Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser auf eigenem Grundstück in Zisternen zu Brauchwasserzwecken zu speichern. Das Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern soll den Regenwasserspeichern nicht zugeführt werden.

Regenwassernutzung:

Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden.

III.1.4 Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde im Bereich des Bebauungsplangebietes eine Altlastverdachtsfläche erhoben. Hierbei handelt es sich um den Altstandort: AS „Ehem. Dreherei Hermann“, Obere Bahnhofstr. 27, Flst. Nr. 30/6, Objekt Nr. 03960. Die Dreherei wurde von ca. 1958 – 1983 betrieben. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Historischen Erhebung wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 28.10.1997 auf Beweisniveau „BN 0“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Eine Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im „Altlastenatlas“ dokumentiert (archiviert) wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, Teer, etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

III.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbar Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Bepflanzungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahme sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu melden.

Hinweise:

Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, so später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

III.1.6 Grundwasser

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

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

III.2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Archäologische Denkmalpflege ist gem. § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Regierungspräsidium Freiburg ist ebenfalls hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

III.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG (s. Lageplan, Anlage 2). Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

III.4 Stromversorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Kabeltrassen des E-Werks Mittelbaden (s. Lageplan, Anlage 3). Es wird darauf hingewiesen, dass vor Grabarbeiten im Bereich der Kabeltrassen vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in die Kabelpläne zu nehmen ist.

Wolfach, den 05.07.2006


G. Moser
Bürgermeister

