

Stadt Hornberg
Ortenaukreis
W 6095

Anlage: 4
Fertigung: 1

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan „Gasthaus Rößle“
im Ortsteil Niederwasser**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) mit späteren Änderungen
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 in Verbindung mit den §§ 1 - 25c der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8)

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

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

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

Ist im Plan die durch Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im Plan ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse darf straßenseitig zur B 33 maximal drei Vollgeschosse betragen.

II.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Offene Bauweise

II.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäuerichtungen bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.2 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.2.1 Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst zu erstellen.

II.2.2 Garagen sind nur innerhalb der im Lageplan ausgewiesenen Baufenster zulässig. Stellplätze können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

II.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

II.3.1 Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und Einfriedungen nicht mehr als 60 cm über Oberkante Straße hinausragen.

II.3.2 Im 6 m breiten Schutzstreifenbereich der Gasfernleitung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwertransportablen Materialien ist nicht zulässig. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. In diesem Bereich dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden.

Hinweis: Die GVS-Auflagen und Technischen Bedingungen sind einzuhalten.

II.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind im Plan durch Einschrieb angegeben. Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

II.5 Bauliche und technische Vorkehrungen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden gilt für die Außenbauteile (Wand und Fenster bzw. Türen) ein Luftschalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 45 dB(A).
In Büro- und Geschäftsräumen ist ein Wert von 40 dB(A) einzuhalten.

Die gesamte Wandkonstruktion, bestehend aus Wänden und Fenstern bzw. Türen, muß dieses Schalldämm-Maß von 45 dB(A) bei Wohngebäuden und von 40 dB(A) bei gewerblich genutzten Gebäuden erreichen.

II.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Private Freiflächen

Am Südrand des Mischgebietes muß ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 10 m angelegt werden (siehe auch VI. Pflanzliste).

Richtwert: 1 Baum je 15 m² und/oder 1 großer Strauch je 10 m² der Fläche dieses Gehölzstreifens.

II.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung vom 08.08.1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit diesem Bebauungsplan aufgestellt:

III.1 Dachform der Gebäude

III.1.1 Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer festgesetzt.

Ausnahmsweise können Garagen mit einem Flach- oder Pultdach erstellt werden

III.1.2 Die Dachneigung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

III.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Schleppgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.

Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen.

III.2 Dacheindeckung

Für die Dächer der Gebäude wird eine Ziegeldeckung vorgegeben.

Ausnahme: Solaranlagen

III.3 Dachbegrünung von Flachdachgaragen

Sofern das Flachdach nicht als Terrasse genutzt wird, ist es zu begrünen. Die Begrünung muss mit standortgerechten, heimischen Kräutern und Gräsern erfolgen.

III.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze dürfen nicht höher als 1,50 m, bezogen auf Oberkante Straße, sein. Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für „Kleintiere“ nicht erlaubt.

III.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sollen sie außerhalb der im Lageplan ausgewiesenen Baufenster errichtet werden, müssen sie einen Mindestabstand von 5m, gemessen ab Fahrbahnkante, einhalten.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

III.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

III.6.1 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist möglichst wieder auf dem Grundstück zu verwenden.

III.6.2 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen der Gestattung.

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

III.6.3 Befestigung von oberirdischen freien Stellplätzen und Lagerflächen

Die oberirdischen, freien Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Zulässig sind Schotterrasen, Betonrasensteine, Betonpflaster mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster. Dies gilt auch für Zufahrten und Fahrgassen.

IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

IV.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- IV.1.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An-sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Anla-gen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährden-den Stoffen und über Fachbetrieb) sowie den technischen Regeln für brenn-bare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.
- IV.1.2 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial 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 Haus-mülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfall-beseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.2 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaß-nahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbeson-dere, daß die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Die folgenden Auflagen und Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern:

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Boden-material - getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden - auszubauen und, soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen.

Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- 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.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, 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.
- 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, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten 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.

IV.3 Altlasten

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt zu unterrichten. Die 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.

V. Empfehlungen

V.1 Brennwerttechnologie

Zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Minderung des Energiebedarfs sollten unbedingt die neuen Feuerungsanlagen als Brennwertkessel für Öl oder Gas entsprechend DIN 4702 eingebaut werden.

V.2 Alternative Energiekonzepte

Der Einbau von Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte angestrebt werden.

V.3 Niedrigenergiehäuser

Wärmedämmung: Bei Neubauten und Modernisierung bestehender Wohngebäude sollte unbedingt der Wärmedurchgangskoeffizient (K-Wert) der Gebäudehülle für Niedrigenergiehäuser angestrebt werden. Hierfür werden mindestens folgende Regelanforderungen gestellt:

- Außenwände und Decken, die beheizte Räume nach unten gegen die Außenluft abgrenzen 0,20 W m²/K
- Dachflächen, Dachgeschoßdecken 0,15 W m²/K
- Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich angrenzen 0,30 W m²/K
- Fenster mit Wärmeschutzglas 1,50 W m²/K

VI. Pflanzliste

Am Südrand des Baugebietes muß ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Dieser soll die Gebäude bei der Ansicht von Süden her optisch abschirmen und als Gehölzstreifen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten.

Um eine zu starke Beschattung der Gebäude zu vermeiden, sind folgende Straucharten bzw. niedrige Baumarten zu pflanzen:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide

Offenburg /

Ausgefertigt:
Hornberg, den 20. Sep. 2000

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

Stern



.....
Stern, Dipl. Ing. Stadtplanerin



Schwertel

.....
Schwertel, Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt

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

Offenburg, den 10. OKT. 2000



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]

0005 .q92 .0 S



Schweffel, Baurechtsbehörde

0005 .q92 .0 S



[Handwritten signature]