

W 6051
Stadt Hornberg
Ortenaukreis

Anlage: 5
Fertigung: 1

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Niederwasser-Dorf II" im Stadtteil 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 Form der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- 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. 56)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- I.5 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 21)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

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

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

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO - das sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

a) Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§§ 18 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt. Außerdem ist die Höhenlage der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Sockelhöhe festgelegt. Die Sockelhöhe (Erd- bzw. Untergeschoß-Rohfußboden) der Gebäude wird durch die Maßeintragung (bezogen auf NN-Höhen oder auf O.K. Straße) der einzelnen Baugrundstücke in den beigefügten Geländeschnitten, M. 1 : 200/200 bestimmt und Mitte Haus gemessen. Die angegebenen m-Höhen sind Maximal- bzw. Minimumhöhen.

b) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im Plan als Höchstgrenze auf 0,4 festgelegt.

c) Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl ist im Plan als Höchstgrenze auf 0,8 festgelegt.

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

Für den Planbereich sind Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen vorgesehen.

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

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

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

II.2.1 Garagen und Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

II.2.2 Unterhalb der Erschließungsstraße (östlich) sind die Ein- und Ausfahrten an die Straße bindend.

II.3 Böschungen und Höhenlage der Verkehrsstraßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

II.3.1 Die Höhenlage der Erschließungsstraßen ist in den beigefügten Straßen-Längsschnitten M. 1 : 500/100 festgesetzt.

II.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gehen aus den Planeintragungen hervor und sind bindend. Notwendig werdende Stützmauern sind eingezeichnet.

II.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

II.4.1 Das niederspannungsseitige Stromversorgungsnetz wird als Kabelleitungsnetz ausgeführt.

II.4.2 Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie für Stromversorgungen zugunsten der Stadt Hornberg, Stadtteil Niederwasser, sind im Bebauungsplan eingetragen. Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.5 Pflanzgebote über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.5.1 Festsetzungen über Bepflanzungen sowie Standorte und Art der Bepflanzung sind aus dem beigefügten rechtsverbindlichen Grünordnungsplan zu entnehmen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs- 4 BauGB + § 74 LBO)

III.1 Dachform und Dachneigung

III.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer.

III.1.2 Die Dachneigungen der Wohngebäude ergeben sich aus dem Planeintrag und sind zwingend für die Hauptgiebelrichtung (Doppelpfeil im Plan) festgelegt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten, die jedoch nicht höher als das Hauptgebäude sein dürfen, sind zugelassen.

III.1.3 Die Dächer der Gebäude sind mit nichtglänzendem Material einzudecken. Es sind nur rote oder rotbraune Tonziegel zulässig.

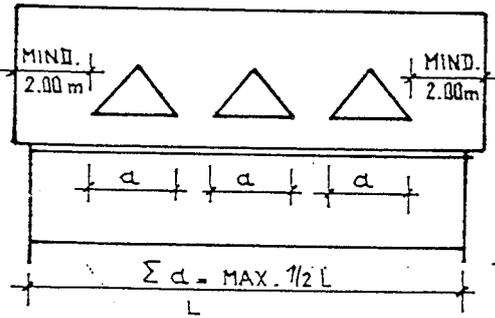
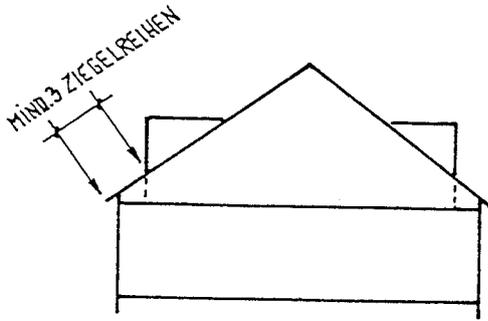
III.1.4 Garagen können als Flach-, Sattel- oder Walmdach erstellt werden. Sofern das Flachdach nicht als Terrasse genutzt wird, ist es zu begrünen.

III.1.5 Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig.

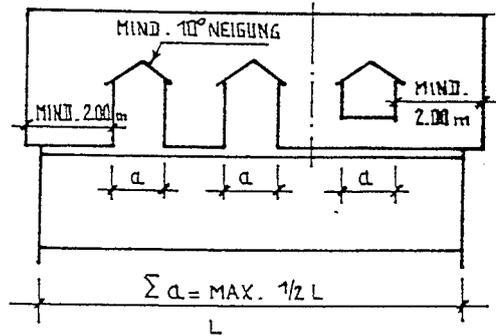
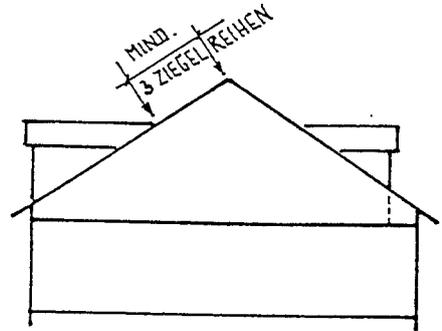
III.1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

III.1.7 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

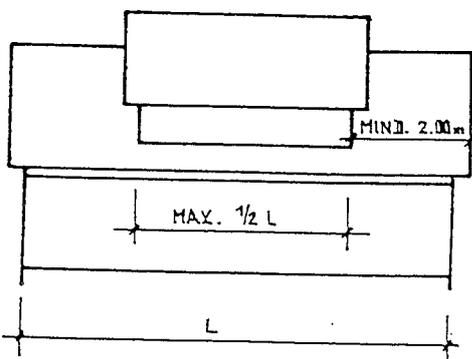
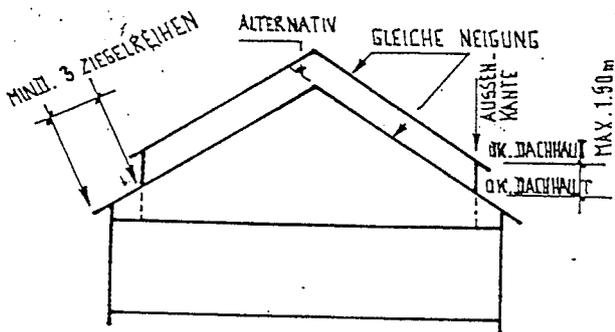
DREIECKSGAUBEN



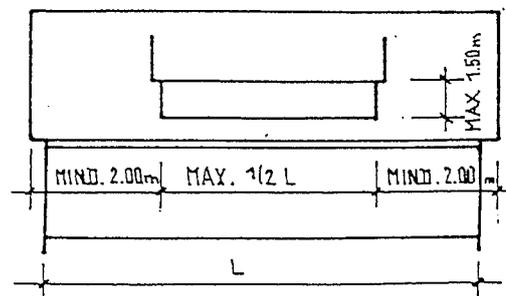
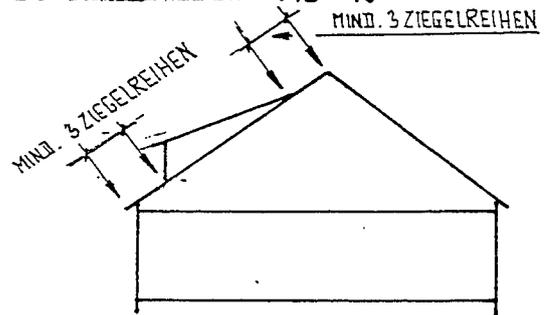
ZWERCHGIEBEL - GIEBELSTÄNDIGE GAUBE



DACHEIRST ÜBERGREIFENDE DACHFLÄCHEN



SCHLEPPGAUBEN AB 45°

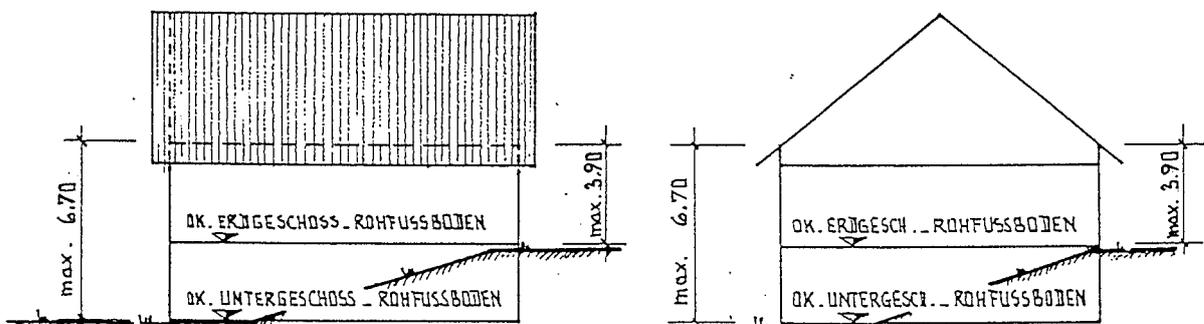


III.2 Doppelhäuser

Die Dachneigung bei Doppelhäusern beträgt 45°. Ausnahmen sind nur möglich, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl innerhalb der im Plan vorgegebenen Dachneigungen einigen. Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dacheindeckungsmaterial, Farbe der Dacheindeckung und Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt sein.

III.3 Gebäudehöhen

III.3.1 Die Wandhöhe der Gebäude ist wie folgt vorgesehen:



Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß bzw. Untergeschoß-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachhaut beim Ziegeldach.

III.4 Garagen und Stellplätze

III.4.1 Werden Garagen im Zusammenhang mit dem Wohngebäude geplant, muß die Dachneigung des Wohngebäudes übernommen werden.

III.4.2 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

III.4.3 Die Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z. B. wassergebundene Flächen, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Pflaster mit 3 - 4 cm Rasen- oder Splittfugen.

III.4.4 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

III.4.5 Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen.

III.5 Einfriedigungen

III.5.1 Einfriedigungen an öffentlichen Straßen sowie Stützmauern zum Nachbarn sind auf eine Höhe bis maximal 1,5 m zulässig. Hinweis: Lebende Hecken oder Strauchpflanzung nach dem Nachbarrechtsgesetz.

III.6 Abstandsflächen und Gebäudeabstände

III.6.1 Die Abstandsflächen sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

III.7 Antennenanlagen

III.7.1 Je Gebäude ist eine Antennenanlage sowie maximal ein Parabolspiegel zulässig. Bei dem Parabolspiegel ist die Farbe des jeweiligen Hintergrundes zu wählen, z. B. Dach- oder Hausfarbe.

III.8 Werbeanlagen

III.8.1 Werbeanlagen sind nur bis zu 0,5 m² Größe und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grelle Farbtöne für die Beleuchtung sind nicht zugelassen.

III.9 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände

III.9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur nach Maßgabe der Notwendigkeit zugelassen. Seitliche Ab- und Aufträge und Stützmauern sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen

III.10 Ordnungswidrigkeiten

III.10.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 75 LBO wird hingewiesen.

III.10.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

IV. Empfehlungen und Hinweise

IV.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

IV.1.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

IV.1.2 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.

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 bringen. 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.

IV.2 Bodenschutz

IV.2.1 Bestimmungen für Erdarbeiten

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

IV.2.2 Allgemeine Bestimmungen

- a) 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.

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

- b) 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.
- c) Bodenarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- d) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- e) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- f) 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.
- g) Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege liegen sollen.

- h) Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- i) 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. sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu verwenden.
- j) 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.
- k) 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 Leitungsräben etc. verwendet werden.
- l) Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

IV.2.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- a) Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- b) Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- c) 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 eine flächenhafte Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

- d) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasen-/Wiesenflächen und 40 cm bei Pflanzenflächen nicht überschreiten.

IV.3 Altlasten

- IV.3.1 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 Ortenaukreis 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.

Offenburg, den 28.01.1998

Ausgefertigt: 28. Jan. 1998
Hornberg, den

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Otto-Hahn-Straße 12 c
77652 Offenburg

Stern

.....
(Kerstin Stern)



Schwertel

.....
(Schwertel, Bürgermeister)