

Gemeinde Ortenberg  
Ortenaukreis

Anlage: 3  
Fertigung: 3  
Blatt: 1 - 11

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bruchstraße" im Bereich der Flurstücke Lgb.-Nr. 5375, 5376, 5377, 5378, 5378/1, 5378/2, 5379, 5381/1, 5381/2, 5381/3, 5382/1, 5382/2, 5383, 5384, 5385, 5386, 5387, 5390, 5391, 5392, 5393, 5398/1, 5398/2, 5398 und 5399

### I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I. S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Inve-stitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohn-bauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. I. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO'90) vom 18.12.90 (BGBl. I. 1991, S. 56)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.85 (GBl. S. 51), vom 22.02.88 (GBl. S. 55), vom 08.01.90 (GBl. S. 1) und vom 17.12.90 (GBl. S. 426) in der jeweils gültigen Fassung
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 03.10.83 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Ge-setz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.87 (GBl. S. 161)

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)

1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) 1, 3 und 5 sind nicht zulässig.

1.3 Ausnahmen nach § 4 (3)

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

4. Gartenbaubetriebe (nur Lgb.-Nr. 5385, 5386 und 5387) sind zulässig.

1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

1.5 Die Zahl der Vollgeschoße wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

### 2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

2.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

2.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 (2) BauNVO.

2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden zugelassen.

2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.5 Die Sockelhöhe beträgt max. 1,00 m über die Straßenachse, gemessen von der Mitte des Hauses

### 3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

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

3.2 Für die Erstellung und Gestaltung der Garagen mit Flach- oder Satteldach gilt die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

3.3 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

3.4 Die Oberflächen der Garagenvorplätze müssen so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.

4. Verkehrsflächen - Verkehrsstraßen (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1 Die Erschließungsstraßen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

5. Führung von Versorgungsleitungen  
(§ 9 (1) 13. und 21. BauGB)

5.1 Das niederspannungsseitige Stromversorgungsnetz wird als Kabelleitungsnetz ausgeführt.

6. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) 25. a BauGB)

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Pflanzgebote für Bäume sind besonders gekennzeichnet gemacht. Auf den privaten Grundstücksflächen soll neben Sträuchern und Gehölz ein hochstämmiger Baum festgesetzt werden. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

6.2 Vorhandene Bäume sind zu erhalten, wenn sie bei der Bebauung kein Hindernis darstellen.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauGB)

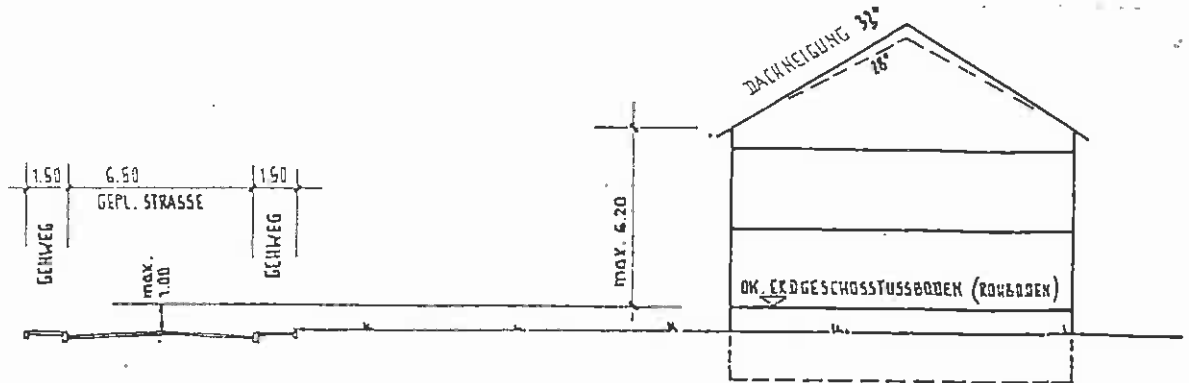
Baugestaltung (§ 73 (1) LBO)

1. Dachgestaltung und Form

- 1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken. Es sind nur rote oder rotbraune Tonziegel zulässig.
- 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.
- 1.3 Zulässig sind nur Satteldächer.
- 1.4 Beim Erstellen eines Doppelhauses muß die Dachneigung die gleiche Gradzahl aufweisen. Außerdem sind Dachgesims und Dacheindeckung anzugleichen.
- 1.5 Garagen können als Flachdach oder auch als Satteldach erstellt werden. Für die Gestaltung und Erstellung ist die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung bindend.
- 1.6 Dachgauben und Einschnitte können als Ausnahmen zugelassen werden bei einem Satteldach ab 30° Dachneigung, dürfen jedoch die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 1.7 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.

2. Gebäudehöhen

2.1 Die Wandhöhe der Gebäude ist wie folgt vorgesehen:



Die Wandhöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden bis zum oberen Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut beim Ziegeldach.

3. Gestaltung der Bauten

3.1 Die An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

4. Abstandflächen und Gebäudeabstände

4.1 Die Abstandflächen sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

5. Abgrabungen - Stützwände

5.1 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.

Grundstücksgestaltung

6 Garagen- und Stellplätze/Ein- und Ausfahrten

6.1 Garagenein- bzw. -ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.

6.2 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.

6.3 Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen.

7. Einfriedigungen

7.1 Einfriedigungen richten sich nach § 52 Abs. 28 a der LBO und Nachbarrechtsgesetz.

7.2 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

8. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

8.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwassers ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Hinweis: Für den hohen Grundwasserstand wird die Stichtagmessung vom 02.04.1979 zugrundegelegt. Entsprechend dem Ganglinienbuch des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg wird der hohe Grundwasserstand mit 156,00 m über NN angegeben. Dies entspricht jedoch nicht dem höchsten Grundwasserstand. Genauere Angaben sind nicht erhältlich.

Die Oberkante Straße wird in einer Höhenlage von

	~ 158,70 m + NN vorgesehen
Oberkante Erdgeschoß	+ 1,00 m
	-----
	~ 159,70 m + NN
abzüglich Kellergeschoß	- 2,50 m
	-----
Oberkante Kellersohle	~ = 157,20 m + NN

Es kann somit davon ausgegangen werden, daß die Unterkante Kellersohle über dem hohen (nicht höchsten) Grundwasserstand liegt.

Angaben über den mittleren Grundwasserstand können nicht gemacht werden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, daß diese über dem höchsten bekannten Grundwasserstand liegt.

8.2 Soweit bei einzelnen Bauvorhaben ein Bauen im Grundwasser vorgesehen ist, ist hierzu die Wasserbehörde und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu hören. Hierbei wird festgestellt, ob und unter welchen Bedingungen dem Vorhaben im Einzelfall aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden kann und hierzu gegebenenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird.

8.3 Das geplante Baugebiet liegt voraussichtlich in der künftigen Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage der Stadt Offenburg.

In der Schutzzone III A/III B dürfen Anlagen, die nach § 19 g WHG zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden wassergefährdender Stoffe dienen, nur errichtet werden, wenn eine Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Darüber hinaus sind hinsichtlich der zulässigen Volumina für wassergefährdende Stoffe die entsprechenden Regelungen der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes und einschlägiger Verwaltungsvorschriften zu beachten.

8.4 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLWF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLWF) zu bezeichnen. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Gelän-

deniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines Immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

- 8.5 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 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.

- 8.6 Der rechtsseitige Streifen des Uhlgraben ist bis zur Straße von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 9. Bodenschutz

### 9.1 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.

### 9.2 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.

- b) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- c) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- d) 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.
- e) 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. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- f) Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- g) Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- h) Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### 9.3 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 Wiederverwendung 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 flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- d) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## 10. Abwasser

- 10.1 Falls die vorhandenen Entwässerungsanlagen nicht mehr ausreichend sind und erweitert werden müssen, ist hierfür ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.  
Rechtsgrundlage: § 45 e WG, § 7 WHG
- 10.2 Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist weiterhin sicherzustellen.


## 11. Bauvorlagen gemäß § 53 Abs. 2 LBO

- 11.1 Ein Grundstücksschnitt des Gebäudes ist vorzulegen unter Bezugnahme auf den Sockelplan des Bebauungsplanes.
- 11.2 Die Gemeinde Ortenberg bzw. die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sowie weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

12. Ordnungswidrigkeiten

- 12.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.
- 12.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Ortenberg, den 13. Juni 1995

  
.....  
Der Bürgermeister  
-Litterst-

