

Fertigung: _____

Anlage: 3

Blatt: 1-10

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Muhrfeld II" der Gemeinde Ortenberg
(Ortenaukreis)

- A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
 - 1.1.1 Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.2.1 Die max. zulässige Traufhöhe TH (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird festgesetzt mit:
TH - bergseitig = 4,30 m
TH - talseitig = 5,50 m
Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante des geplanten Geländes am Schnittpunkt mit der Gebäudeaußenwand.

Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 0,50 m zulässig. Höhere Aufschüttungen können im Einzelfall zugelassen werden,
- wenn dies zum Angleich an die Erschließungsstraße erforderlich ist, weil für die Herstellung des Straßenkörpers Auffüllungen (Böschungen) von über 0,50 m hergestellt werden
- oder wenn dies aufgrund des stark geneigten Geländes notwendig wird.

Der talseitige Traufpunkt (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) darf nicht höher als der bergseitige Traufpunkt hergestellt werden.
 - 2.2.2 Der First darf max. 5,30 m über dem hergestellten Traufpunkt liegen - gemessen in der Senkrechten.
 - 2.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die First-, Trauf- und Sockelhöhen aufeinander abzustimmen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

- o - offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
 - ED - offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

Eine Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt soweit erforderlich entsprechend den Eintragungen im Plan.

5. Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig auf den ausgewiesenen "Flächen mit Pflanzgebot oder Pflanzbindung".

5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Versorgungsanlagen) sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen "Flächen mit Pflanzgebot oder Pflanzbindung".

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den ausgewiesenen "Flächen für Garagen" zulässig.

7. Begrenzung der Wohnungsanzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind generell zulässig:

Einzelgebäude	: max. 2 Wohnungen
Einzelhäuser über 150 m ² Grundfläche:	max. 3 Wohnungen
Doppelhäuser	: max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
Hausgruppen	: max. 1 Wohnung je Einheit,

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen, Platzanlagen) sind Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen. Der Bereich wird begrünt und möbliert.

- 8.2 Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen nicht von den im Plan gezeichneten Wirtschaftswegen aus angelegt werden.
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 9.1 Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als "Verkehrsrün" ausgewiesen.
- 9.2 Auf der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - sind die Aufstellung von Spielgeräten, Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und Geländemodellierungen vorgesehen. Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 9.3 Die ausgewiesenen privaten Grünflächen am Bühlweg dienen der Sicherung der eingegrünten Böschung. Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Im Anschluß an die Planstraße D wird eine Teilfläche der Baugrundstücke gemäß den Eintragungen im Plan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.
11. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 11.1 Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und den Vorgärten der Privatgrundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume anzupflanzen. Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 11.2 Auf den festgesetzten "Flächen mit Pflanzgebieten" sind Anpflanzungen gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes durchzuführen.
12. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 12.1 Der im "Zeichnerischen Teil" eingetragene Bestand an Bäumen ist zu erhalten. Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 12.2 Auf den festgesetzten "Flächen mit Pflanzbindungen" sind Anpflanzungen gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes zu erhalten.

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für den Ausbau der Straßen und Wege werden in Teilbereichen Böschungen erforderlich. Diese werden im Verhältnis 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Baukörper

Die max. zulässige Gebäudebreite - gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung - wird mit 12,0 m festgesetzt. Ausnahmen können im Einzelfall genehmigt werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete Ausbauten bedingt ist, die von der Giebelaußenwand um min. 2,00 m versetzt angeordnet sind.

1.2 Fassaden

1.2.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen.

1.2.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Sockelhöhen einheitlich zu gestalten, Höhendifferenzen entsprechend dem Geländeniveau sind zulässig.

1.3 Dachgestaltung

1.3.1 Es sind generell nur Satteldächer zulässig.

1.3.2 Die zulässige Dachneigung für die Baugebiete wird mit 38° - 45° festgesetzt. Die Hauptdachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen einheitlich auszuführen.

1.3.3 Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig

Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Art und Farbe der Eindeckung einheitlich auszuführen.

1.3.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 1/2 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mindestens 2,0 m betragen.

1.3.5 Es sind Dachüberstände von min. 0,30 m herzustellen.

1.4 Nebenanlagen und Garagen

- 1.4.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Sie sind mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.
- 1.4.2 Erforderliche Trafostationen sind mit einem geneigten Dach (DN: min. 30°) zu versehen.
- 1.4.3 Soweit Garagen nicht in die Hauptkörper integriert oder angebaut werden, sind sie mit Satteldächern (DN: min. 30°) zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

Angebaute Garagen können mit Pultdächern versehen werden.

Flachdächer auf Garagen können als Ausnahmen zugelassen werden. Sie sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Wohnstraßen) sind Einfriedigungen bis 1,0 m über OK-Gehweg zulässig. Die Einfriedigungen sind als lebende Hecke (z.B. Hainbuche) oder als transparenter Zaun (z.B. Holzlatten, Drahtgeflechte), der zu begrünen ist, auszuführen.
- 2.2 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) auszubilden.
- 2.3 Das vorhandene Geländeniveau ist grundsätzlich beizubehalten. Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind bis zu 0,50 m zulässig. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

Höhere Aufschüttungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies zum Angleich an die Erschließungsstraße erforderlich ist, weil für die Herstellung des Straßenkörpers Auffüllungen (Böschungen) von über 0,50 m hergestellt wurden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 zu verziehen.

3. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB.

C HINWEISE

Abfallbeseitigung und 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 Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen: §§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG, VLwF, VVLwF

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage:

TVLwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten)

Im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes 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 ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie 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.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 WHG, §§ 1, 2, 3, 4 AbfG, § 1 LAbfG

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. "Allgemeine Bestimmungen" und "Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden" sind zu beachten.

Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Fernmeldeamt zu koordinieren. Das Fernmeldeamt ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

Im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes wird das zuständige EVU die Hausanschlußkabel auf die privaten Grundstücke verlegen.

Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten Bodenfunde (auch Wegekreuze, Bildstöcke etc.) zutage treten.

Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe anzubringen.

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten bekannt.

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

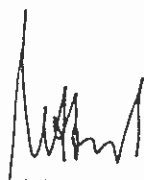
Freiburg, den 21.06.1993

Ortenberg, den 28.06.1993.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG



.....
Planer



.....
Bürgermeister

