

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Obere Matt" der Gemeinde Ortenberg
(Ortenaukreis)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet, MI (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit über 450 m² Verkaufsfläche nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die max. zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt:

- Einzelhaus: max. 3 Wohnungen je Gebäude, jedoch
 - bei über 180 m² Gebäudegrundfläche sind 4 Wohnungen zulässig
 - bei über 240 m² Gebäudegrundfläche sind 6 Wohnungen zulässig
- Doppelhäuser: max. 2 Wohnungen je Gebäudehälfte

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil:

ED - offene Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Für jede Wohneinheit sind min. 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

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

Die als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" gekennzeichneten Flächen werden als "Wohnstraßen" angelegt. Die Bereiche sind entsprechend zu gestalten.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die als "Flächen für den Gemeinbedarf" ausgewiesenen Grundstücke sind entsprechend den Eintragungen im Plan zu nutzen. Bauvorhaben sind innerhalb der eingezeichneten Baugrenzen zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Teilflächen der im Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Privatgrundstücke werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß den Eintragungen im Plan zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger belastet. Diese Flächen umfassen Bereiche die derzeit als Fahrbahn oder Gehwege genutzt werden.

8. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

Für die Bereiche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden bis zu einer Bautiefe von 10,0 m folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die folgenden Festsetzungen unter Ziff. 1 betreffen Werbeanlagen und Automaten, soweit diese für einen Zeitraum von über 3 Wochen errichtet werden
- 1.1 Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff und Farbe dem Charakter des Ortsbildes anpassen.

- 1.2 Zulässig sind Werbeanlagen
 - bis 60 cm Höhe, Länge bis max. 2/3 der Fassadenfront höchstens 6,00 m
 - am Erdgeschoß bis zur Unterkante der Brüstungen im 1. OG
 - 1.3 Werbeanlagen mit Lichtwirkungen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.
 - 1.4 An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen von mehr als 0,8 m² Größe müssen parallel zur Fassade und den Fassadenkanten angebracht werden.
 - 1.5 Historische sowie handwerklich und künstlerisch durchgebildete Ausleger und Blechschilder als Einzelausführung sind als weitere Werbeanlagen auch oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Derartige Werbeanlagen können als Ausnahme die festgesetzten Maße überschreiten.
 - 1.6 Nicht selbstleuchtende Schriften, die auf die Fassade aufgemalt oder als Relief in Stuck, Metall o.ä. angebracht sind, sind in ihrer farblichen Gestaltung der Fassade anzupassen. Derartige Werbeanlagen können als Ausnahme die festgesetzten Maße überschreiten.
 - 1.7 Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Hauseingängen, Passagen und als Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen in den öffentlichen Verkehrsraum nicht hineinragen.
2. Genehmigungspflicht
- Für die Errichtung von Werbeanlagen und Automaten ist eine Genehmigung erforderlich (§ 73 Abs. 2 LBO).

C HINWEISE

1. Erschließung

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind dem Fernmeldeamt Offenburg, Dienststelle, Planungsstelle L, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen um die erforderlichen Maßnahmen zu koordinieren.
2. Sicherung von Bodenfunden

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, unverzüglich

zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das LDA hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

4. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

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

Unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn oberirdische Anlagen aus Sicherheitsgründen nicht möglich sind.

Rechtsgrundlage:

VAwS (Verordnung über Anlagen wassergefährdender Stoffe)

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlageVO vom 02. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben in Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben 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 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.

Wasserversorgung

Die Gebäude werden über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

Abwasser

Das weitgehend bebaute Gebiet ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

Werden bei den 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.

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

Bodenschutz

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.

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. Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. 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.

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 genommenen 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 max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- c. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässigen 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.

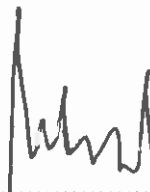
Freiburg, den 11.04.1995

Ortenberg, den 19. Juni 1995

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG



.....
Planer



.....
Litterst, Bürgermeister

