



GEMEINDE STEINACH
Ortenaukreis

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Halderweg"

Bauplanungsrechtlicher Teil

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- 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. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in folgendem Umfang: Nr. 2 - 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

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

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

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

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt. Dabei muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird bergseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenbelag des Halderwegs / der Planstraße 1 und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bergseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen

Oberkante vorhandenes Gelände und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird bergseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenbelag des Halderwegs / der Planstraße 1 bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante bzw. bergseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante vorhandenes Gelände bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt. Siehe hierzu auch die beigegefügte Geländeschnitte.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Bauweise E 1:

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Bauweise E 2:

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

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

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

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO werden auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch nicht in der privaten Grünfläche bzw. im ausgewiesenen Gewässerrandstreifen.

II.5.2 Garagen und Stellplätze dürfen außerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen erstellt werden, jedoch nicht in der privaten Grünfläche bzw. im ausgewiesenen Gewässerrandstreifen.

- II.5.3 Garagen und Stellplätze sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage bzw. des Stellplatzes darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.
- II.5.4 Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.
- II.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- | | |
|-------------------|---------------------|
| Einzelgebäude: | maximal 2 Wohnungen |
| Doppelhaushälfte: | maximal 1 Wohnung |
- II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld an der Straßeneinmündung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht ist von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für Hochstämme ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- II.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- II.8.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.
- II.8.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.
- II.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- II.9.1 In der Planstraße 1 muss ein Staukanal gebaut werden.
- II.9.2 In der privaten bzw. öffentlichen Grünfläche entlang des Halderwegs ist ein offener, naturnah ausgebauter Graben herzustellen.

II.9.3 *Empfehlung:*

Auf jedem Grundstück sollte eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ errichtet werden. Zisternen mit gedrosseltem Abfluss werden empfohlen.

II.10 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des im zeichnerischen Teils eingezeichneten Grabenabschnitts nördlich des Halderwegs sind die Ufer naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Sie sind mit einzelnen Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter VI.). Zudem sind naturnahe Staudensäume zu entwickeln und zu pflegen. Nutzungen, auch als Ziergarten o.ä., sind nicht zugelassen.

II.11 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Sohlbereich sowie die Böschungen des Mühlbachs sind auf der gesamten Länge des Planbereichs in naturnaher Weise umzugestalten und zu entwickeln.

Hinweis:

Diese Maßnahme bezieht sich auf eine Länge von ca. 500 m, die jedoch teilweise außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Vgl. hierzu Ziffer II.16 dieser Bebauungsvorschriften. Entsprechend ist die Böschung am westlichen Ufer mit Gehölzen gruppenweise zu bepflanzen.

II.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.12.1 Die mit FR und LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Angrenzer bzw. von Versorgungsunternehmen zu belasten.

II.12.2 Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben

II.12.3 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.13 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewässerrandstreifen

II.13.1 Entlang dem Bachlauf (Mühlsbach) ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m, gemessen ab Oberkante Böschung gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

II.13.2 In einem 2 - 4 m breiten Streifen ist das Gewässer durch Abflachungen naturnah zu gestalten, mit Gehölzen gruppenweise zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter VI.), zu pflegen und zu entwickeln.
Der landseitige Streifen im Gewässerrandstreifen darf auf eine Breite von 2,5 m als Grasweg / Pflegeweg genutzt werden.

II.13.3 Entlang dem Bachlauf (Halderbach) auf der privaten Grünfläche ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

II.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.14.1 Auf den privaten Grundstücken sind pro 400 m² Fläche mindestens 1 Kernobst-Hochstamm oder 2 große Sträucher zu pflanzen und zu entwickeln.

Zu pflanzen sind jeweils Obstbäume mit Mindeststammumfang: 10 cm.

II.14.2 Abgängige Bäume und Sträucher sind jeweils zu ersetzen.

II.14.3 Im Gebiet dürfen ausschließlich einheimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Pflanzenwahl siehe Pflanzliste unter VI.

II.14.4 *Empfehlung:*

Entlang der Grundstücksgrenzen ist mindestens ein Drittel der Länge mit Gehölzen zu bepflanzen. Die straßenseitige Grundstücksbegrenzung ist davon ausgenommen. Pflanzenwahl siehe Pflanzliste unter VI.

II.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

II.16 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen unter Ziffer II.10, II.11, II.13, II.14.1 – 3 des bauplanungsrechtlichen Teils innerhalb des Plangebiets, der Festsetzungen unter Ziffer II.3.2, II.6.2 und II.7 des bauordnungsrechtlichen Teils innerhalb des Plangebiets sowie die unter 4.2 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan aufgeführten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

III.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

III.1.1 Grundwasser

Aufgrund der Höhenverhältnisse ist kein Grundwasser zu erwarten.

III.1.2 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VawS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.

- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

III.1.3 Abfallbeseitigung

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 Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

III.1.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. 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.

III.1.5 Bodenschutz

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

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- 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.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. 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.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. 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.

III.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

IV. Pflanzliste

Liste der im Gebiet zur Pflanzung empfohlenen Gehölzarten

A Gehölze zur Bepflanzung zwischen den Grundstücken

Baumarten

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Straucharten

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Corylus avellana</i>	Hasel

B Obstbäume zur Pflanzung auf den Grundstücken

<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel

C Gehölze zur Pflanzung entlang des Mühlbachs**Baumarten**

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide

Straucharten

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Küblerweide

Bei der Ausschreibung der Gehölze ist in jedem Fall die Herkunft nachzuweisen (§ 29a

Offenburg /

Ausgefertigt: 29. OKTOBER 2002
Steinach, den

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Kerstin Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Frank Edelmann

.....
Frank Edelmann
Bürgermeister

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

Offenburg, den 12. FEB. 2003



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke followed by a horizontal line and a small flourish.