

Gemeinde Steinach im Kinzigtal

Plangebiet „Mittelgrün“

Textliche Festsetzungen

Stand: 23.07.2008

Planung:

**Architekturbüro Nassall
Schwarzwaldstraße 39
79183 Waldkirch-Buchholz**

S/1 B

Teil A: Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl., S. 58)
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 19.12.2000 (GBl. S. 74)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
- 1.1.1 Wohngebäude
- 1.1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
- 1.1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sämtliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig. Dabei handelt es sich im Einzelnen um:
- 1.2.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.2.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.2.3 Anlagen für Verwaltungen
- 1.2.4 Gartenbaubetriebe
- 1.2.5 Tankstellen
- Diese Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
Siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Straße der den Gebäuden vorgelagerten, öffentlichen Straßen jeweils in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe gemessen am Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 3 BauGB
- 3.1. Sockelhöhe
Sämtliche Wohngebäude sind mit einem Sockel mit einer Höhe von mind. 1 m auszuführen.

- OK-Rohfußboden Erdgeschoss ist mind. 1m über OK neues Straßenniveau, gemessen in der Mitte des Gebäudes, anzuordnen.
- 3.2. Gründung der Gebäude
§ 9 Abs. 3 BauGB
Die Gründung der Gebäude (UK Kellersohle oder Bodenplatte des Kellers) darf den Mittleren Grundwasserstand (MW) nicht unterschreiten. Der Mittlere Grundwasserstand (MW) liegt bei 202,00 m ü. NN.
- 3.3 Höhenlage der Straßen und der privaten Baugrundstücke
§ 9 Abs. 3 BauGB
Die Straßen und die privaten Baugrundstücke sind auf 204, 00 m ü. NN. aufzuschütten.
4. BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.
5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
6. NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 19 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO
- 6.1. Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 6.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
7. STELLPÄTZE UND GARAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind nur auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.
9. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG AUF PRIVATFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN
- 9.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außen-Beleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
 - Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch entsprechenden Ersatz zu sorgen.
- 9.2. Festsetzungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Pflanzgebot 1 – Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind auf den im zeichnerischen Teil vorgegeben Standorten klein- bis mittelkronige Bäume gemäß der Pflanzliste 1.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan per Pflanzgebot festgelegten Baumpflanzungen ist pro Baugrundstück ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1.1 zu pflanzen.

- Pflanzgebot 2 – Pflanzungen von geschnittenen Hecken auf den Baugrundstücken im unmittelbaren Anschluss an öffentliche Straßenflächen

Auf den Baugrundstücken sind im unmittelbaren Anschluss an öffentliche Straßenflächen zur Bildung einer einheitlichen Grünstruktur im Bereich der im zeichnerischen Teil vorgegebenen Standorte geschnittene Gehölzhecken gemäß der Pflanzliste 1.2. zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Abweichung der vorgegebenen Heckenstandorte bis zu 2m ist zulässig.

- Pflanzgebot 3 – Gehölzpflanzungen und Ansaat einer Feuchtwiese auf den privaten Versickerungsflächen

Entfällt

- Pflanzgebot 4 – Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen sind auf den im zeichnerischen Teil vorgegebenen Standorten im Spielplatz und den Plätzen innerhalb der Wohninseln klein- bis mittelkronige Bäume gemäß der Pflanzliste 1.4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Abweichung des Baumstandortes bis zu 5m ist zulässig.

- Pflanzgebot 5 – Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind durch entsprechende Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 1.5. sowie durch standortgerechte Wiesen- Ansaaten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestens 30% dieser öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzen flächig zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind mit einer standortspezifischen Saatgutmischung anzusäen und extensiv dauerhaft zu unterhalten.

Die genaue Lage der einzelnen Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen wird die Gemeinde in einem separaten Gestaltungsplan unter Beachtung der vorgenannten Vorgaben festlegen.

- Begrünung von Gebäuden mit Flachdächern

Wohngebäude mit Flachdächer und Garagen mit Flachdächer sind mit standortgerechten Pflanzen (Dachsubstrat- Schichtdicke mind. 10 cm) zu begrünen.

10. Festsetzung nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB

In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich sind Wohngebäude solange unzulässig, bis gemäß Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Dröscher vom 8. Februar 2008 im Verlauf der B33 eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,40 Meter vorhanden ist.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. SOLARNUTZUNG

Ein besonderes Anliegen der Gemeinde Steinach ist die Nutzung der Sonnenenergie. Den Grundstücksbesitzern wird deshalb empfohlen, alle Möglichkeiten der aktiven und passiven Solarnutzung auszuschöpfen.

2. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Im Übrigen ist bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt zur Einführung der Informationsschrift zur Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt vom 13. Juli 1988 und gemäß der Auflagen der zuständigen Wasserwirtschaftsverwaltungen zu verfahren.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufensters unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Die Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. für Massenausgleich, Gelände-Modellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überfahren werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (z.B. Mulden; Baugruben; Arbeitsgruben usw.) benutzt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.1 Hinweise zur Verwendung des Oberboden

Der anfallende Oberboden soll – soweit möglich – innerhalb des Baufeldes wieder verwendet werden. Überschüssiger Oberboden ist entsprechend seiner Verunreinigung nachweislich wieder einer entsprechenden Nutzung (Verbot der Verschlechterung) zuzuführen, z.B. im Bereich von Straßen, Straßenbegleitgrün.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen und Auflockerungen bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberbodenwasser gewährleistet ist.

4. WASSER

Im Bebauungsplan sind die Flächen, die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdet Gebiet einzustufen sind, gekennzeichnet. Dort sind die Bestimmungen für wassergefährdende Stoffe (VAwS) für Neuanlagen oder bei wesentlichen Änderungen bestehender Anlagen sind im Plangebiet einzuhalten.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben, ist zusätzlich zu einer bauplanungsrechtlichen Befreiung eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (LRA Ortenaukreis) zu beantragen.

S/S 3

Das Grundwassermodell des Ing.-Büro Wald + Corbe vom 04. April 2008 (Erläuterungsbericht u. Anlagen 1 bis 6.4) ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

5. **VORBEUGENDER GESUNDHEITSSCHUTZ**

Aus der Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sollte bei der Grünplanung insbesondere bei Wohnbebauungen auf alle allergenen Pflanzen wie Hasel, Erle und Birke verzichtet werden.

6. **LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes grenzt unmittelbar im Süden an landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen. Auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung kann es zu Emissionen von Geräuschen, Stäuben, Gerüchen oder sonstigen Beeinträchtigungen kommen. Diese sind zu dulden.

7. **ABFALLWIRTSCHAFT**

Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgruben) benutzt werden. Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und Die Originalsubstanz bzw. das wässrige ELUAT der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschl. aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise auf einer Deponie mit Basisdichtung zu entsorgen.

Planverfasser:

Architekturbüro J. Nassall

.....
J. Nassall

Gemeinde Steinach

.....
F. Edelmann, Bürgermeister



Anhang Artenliste