



STADT GENGENBACH

Ortenaukreis

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Am mittleren Nollen"

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) Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Anlagen nach § 3 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang 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 in den 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 in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

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, sofern nicht auf m+NN festgelegt, wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenbelag (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe, sofern nicht auf m+NN festgelegt, wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenbelag (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Hinweis:

Bei der Wahl der Sockelhöhe ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Abwasser aus dem Untergeschoss bzw. das Drainagewasser aus dem Fundamentbereich in Freispiegelleitung an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden kann.

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

Die Bauweise wird in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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 sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster bzw. innerhalb der für Garagen und Carports gekennzeichneten Flächen zugelassen.

II.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie offene Stellplätze werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen.

II.5.3 Die Hinterkante der Garage bzw. des Stellplatzes darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.

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

Einzelgebäude:	maximal 3 Wohnungen
Doppelhaushälfte:	maximal 2 Wohnungen

**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.

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

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und des landwirtschaftlichen Wegs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.9.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

(Begründung: Da in diesem Bereich ein gehobenes Wohngebiet entsteht, das sich zudem in exponierte Hanglage befindet, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.)

II.9.2 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.10 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die bestehende Garage auf Grundstück Flst. Nr. 1048/3 sowie das bestehende Gartenhaus auf Grundstück Flst. Nr. 1078 genießen in vorhandenem Umfang Bestandsschutz.

II.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist gemäß den Festsetzungen im Grünordnungsplan zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.1). Die Erstpflanzung sowie die Pflege ist von der Stadt Gengenbach durchzuführen.

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

II.12.1 Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

II.12.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.13.1 Die privaten Bauflächen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern gemäß den Festsetzungen im Grünordnungsplan zu bepflanzen (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.2.3 und 4.2.4).

Empfehlung: Zur Eingrünung des Baugebiets soll zwischen den Baugrundstücken und der nördlich angrenzenden „Öffentlichen Grünfläche – Streuobst“ ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen angepflanzt werden. Die Pflanzung soll auf den privaten Grundstücken vorgenommen werden. Es dürfen ausschließlich standortsgerechte einheimische Arten verwendet werden (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.2.1).

II.13.2 Zwischen der künftigen Wohnbaufläche und dem Reb Gelände ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern ein 5 m bzw. 8 m breiter Schutzstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil und gemäß dem Grünordnungsplan mit standortgemäßen einheimischen Gehölzen zu begrünen. Die Pflanzen sind in einem dichten Verband (Reihenabstand: 1,2 m; Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,2 m) zu setzen (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.2.2). Bei den 5 m breiten Streifen sind 4 Reihen zu pflanzen, bei den 8 m breiten Streifen sind 6 Reihen zu pflanzen.

Auf Grundstücken, deren Nordgrenze an landwirtschaftliche Flächen (Reben) angrenzt, müssen die Gehölze in ausgewachsenem Zustand eine Mindesthöhe von 3 m erreichen und mit diesem Ziel gepflegt werden.

Auf Grundstücken, deren Westgrenze an die landwirtschaftliche Fläche (Reben) angrenzt, muss diese Hecke auf einen Erdwall mit mindestens 1 m Höhe gepflanzt werden. Dabei muss die Gesamthöhe (Wall + Hecke) eine Mindesthöhe von 3 m erreichen.

II.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.14.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern vorhandene Obstbäume gemäß den Festsetzungen im Grünordnungsplan zu erhalten (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.3.1).

II.14.2 Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Buche ist vom Grundstückseigentümer zu erhalten (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.3.1).

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 nach dem Plan 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 vorgesehene Planungsrechtliche Festsetzung § II.11 innerhalb des Planungsgebiets ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, mit einem Anteil von 20 % zuzuordnen. Entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Gengenbach sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Planungsrechtliche Festsetzung § II.11 innerhalb des Planungsgebiets ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke (WR) entstehen (s. hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4) zu 80 %, die Ersatzmaßnahme im Gewinn „Ziegelwald“ außerhalb des Planungsgebiets mit einer Größe von 0,7 ha (Streuobst- / Feuchtwiese; s. hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 5) ist diesen insgesamt zuzuordnen. Entsprechend der Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Gengenbach sind die anfallenden Kosten von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabenträgern zu übernehmen.

Auf den bereits bebauten Teil, Flst. Nr. 1038, 1041/2, 1046 und 1048, entfallen keine Ausgleichsmaßnahmen.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

III.1.1 Wassergefährdende Stoffe

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.1.2 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.1.3 Altlasten

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.1.4 Bodenschutz

a) Zu beachtende Bodenbelastungen

Im Boden des als Reb Gelände genutzten Grundstückes, Flurstück Nr. 1037, liegen aufgrund langjährigen Einsatzes kupferhaltiger Fungizide vor allem in 0 – 100 cm Bodentiefe erhöhte Kupfergehalte vor.

Die Kupfergehalte der betreffenden Böden können zu keinen gesundheitlichen Beeinträchtigungen späterer Anwohner führen. Auch gehen von den erhöhten Kupfergehalten keine Grundwasserbeeinträchtigungen aus.

Aus Gründen der gesetzlichen Vorsorge darf der in dem betreffenden Flächenbereich anfallende Erdaushub jedoch nur mit Einschränkungen verwertet werden.

Folgende Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten kommen für den erhöht kupferhaltigen Bodenaushub in Frage:

- Vollständige Wiederverwertung des anfallenden, erhöht kupferhaltigen Erdaushubmaterials innerhalb des ehemals als Rebfläche genutzten Teilbereichs des Bebauungsplangebietes;
- Auftrag des anfallenden Erdaushubmaterials auf Rebflächen, sofern die Böden am Auftragsort über gleich hohe oder höhere Kupfergehalte verfügen (Verschlechterungsverbot);
- Verwertung in Bauwerken wie Lärmschutzwällen, Straßendämme, etc., wenn Ergebnisse weiterer Untersuchungen des anfallenden Erdaushubs dies zulassen;
- Entsorgung auf einer für schadstoffhaltiges Bodenmaterial zugelassenen Deponie.

Für den Fall, dass der anfallende Erdaushub nicht vollständig innerhalb des als Rebfläche genutzten Teilbereichs des Bebauungsplangebiets verwertet werden kann, empfiehlt das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, nur den aus > 100 cm Bodentiefe anfallenden Erdaushub außerhalb des Bebauungsplangebietes zu verwerten. Das Bodenmaterial aus diesem Tiefenbereich dürfte mit hoher Wahrscheinlichkeit über Kupfergehalte verfügen, die unterhalb des gesetzlich anzusetzenden Vorsorgewertes liegen, und dementsprechend uneingeschränkt verwertbar sein. Zuvor sind jedoch Untersuchungen dieses Bodenmaterials unbedingt erforderlich.

Weiterführende Auskünfte zu den erhöhten Kupfergehalten bzw. zur Verwertung und Entsorgung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes inklusive dessen Untersuchung auf Kupfer können beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, eingeholt werden.

b) Auflagen

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.

c) 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.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Gengenbach, den 13. Nov. 2002

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Stern

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

Roschach

.....
Michael Roschach
Bürgermeister

