

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan für das Gewann "Grafenberg", Teil IV a und IV b, der Gemeinde Nordrach

### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).
  2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
  3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
  4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28. November 1983 (GBI. S. 770).
- in den jeweils zuletzt geltenden Fassungen.

### B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB):

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (6) BauNVO); ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Je Baugrundstück sind höchstens 4 Wohneinheiten zugelassen.

#### 2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB):

- 2.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt (§ 22 BauNVO).
- 2.2 Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte First- und Traufrichtung bestimmt.

#### 3. Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 11 LBO):

- 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen sind die anliegenden Verkehrsflächen maßgebend (siehe Schnittpläne); außerdem gelten die in den Schnittplänen festgesetzten Geländeoberflächen sinngemäß für alle gleichartigen Bereiche des Bebauungsplanes.
- 3.2 Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen die maximalen Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 6,25 m an der Talseite (Schnittkante Außenfläche/Wand mit Oberfläche/Dach) festgesetzt. Die NN-Höhen, bezogen auf das Erdgeschoß, sind für jedes Wohnhaus in den Schnittplänen festgelegt.
- 3.3 Mit jedem Baugesuch ist ein Gebäudeschnitt mit der genauen Höhenangabe in Bezug auf das tatsächliche Gelände und die Verkehrsfläche einzureichen.

**4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen sind auf den dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen anzuordnen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

**5. Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO):**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen gestattet. Ausnahmen bilden Pergolen, Sichtschutzwände und Gartenhäuser bis 10 cbm umbautem Raum.

**C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 73 LBO**

**6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:**

**6.1 Fassaden**

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden.

**6.2 Dachgestaltung (§ 73 (1) 1 LBO):**

Die Dachformen und -neigungen sind im Bebauungsplan und den Schnittplänen festgesetzt.

6.2.1 Die Dachdeckung ist bei geneigten Dachflächen mit Ziegeln in rotem bis braunem Farbton, bei Flachdächern in einem unauffälligen neutralen Ton zu halten (kein blankes Aluminium).

6.2.2 Soweit Garagen nicht in die Hauptkörper integriert werden, sind sie mit Sattel- oder Pultdächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

6.2.3 Auf in den Hang gestellten Garagen können Flachdächer zugelassen werden. Die Flachdächer sind einzugrünen, wenn sie nicht als Terrassen genutzt werden.

**6.3 Anbauten**

6.3.1 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

6.3.2 Die Dachneigung der Anbauten muß mit der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen.

**7. Werbeanlagen:**

sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

**8. Außenanlagen:**

8.1 Entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind zulässig:

- a) offene Vorgärten,
- b) freie Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen, gegebenenfalls mit eingewachsenem Spanndraht,
- c) niedere Hecken bis maximal 1,00 m Höhe, evtl. in Verbindung mit niederer Sockelmauer bis 0,30 m Höhe,
- d) niedere, mit dem Gefälle der Straßen verlaufende Sockel- oder Stützmauern, hangseits maximal 0,30 m über Gelände.

8.2 Innerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke an Straßenmündungen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Straßenhöhe zulässig.

8.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung mit Sträuchern und Bäumen gruppenförmig im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern.  
Einheimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen, nach Möglichkeit keine Nadelbäume.

Vorgeschlagen werden: a) Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Weißdorn u. a.

b) Laubbäume: Birke, Vogelbeere, Obstgehölze u. a.

8.4 An den übrigen gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen in Form von freien Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht, Maschendrahtzaun (verzinkt oder mit grauen, grünem Plastiküberzug) bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

9. Elektrizitätsversorgungseinrichtungen wie Kabelverteilungsschränke und Masten in der erforderlichen Anzahl können auch auf nicht überbaubar ausgewiesenen Stellen und Flächen errichtet werden.  
Bei Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen dürfen die Versorgungseinrichtungen nur maximal 0,80 m über Straßenhöhe sein.

**10. Aufschüttungen oder Abgrabungen:**

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Wo das festgesetzte Gelände vom natürlichen Gelände abweicht, ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, so daß die maximale Traufhöhe an der Talseite eingehalten wird, ohne das Nachbargrundstück zu beeinträchtigen.

11. Das Schreiben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, vom 10.07.1992, Seite 1 - 4, in der Anlage, ist Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

Nordrach, den 19. Okt. 1992 .....

Der Bürgermeister:



Bebauungsplan  
~~Änderungsplan~~ genehmigt

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

Offenburg, den 1 1. JAN. 1993



LANDRATSAMT  
OFFENBURG  
- Bebauungsbehörde -



seer .t40 .eTj



# AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ OFFENBURG

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz  
Postfach 2620 · 7600 Offenburg

Bürgermeisteramt  
der Gemeinde

7618 Nordrach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
23.06.92

Unser Aktenzeichen:  
(Bitte bei Antwort angeben)  
6371

Sachbearbeiter:  
Durchwahl (078 1)  
933-1714  
Herr Marwein

7600 Offenburg,  
10.07.92

## Bebauungsplan "Grafenberg IV a + b" in Nordrach

Zum o.g. Betreff übersenden wir Ihnen die nachfolgende Stellungnahme, die differenziert nach der Bindungswirkung für Ihre planerischen Entscheidungen erfolgt. Danach wird unterschieden nach zwingenden Rechtsvorschriften (Gruppe I), wasserwirtschaftlichen Forderungen mit besonderem Vorrang bei der planerischen Abwägung (Gruppe II) und wasserwirtschaftlichen Forderungen ohne Vorrang (Gruppe III).

### Gruppe I:

#### Abwasser:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn sich die vorgesehenen Kanalisationsmaßnahmen auf einen wasserrechtlich genehmigten Kanalisationsentwurf "Grafenberg" stützen. Insofern diese noch nicht vorliegt, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren noch durchzuführen.

#### 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 WBA Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g WHG

§ 25 WG

VLwF, VVLwF

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes 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.

Gruppe II:

Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

1. 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.

2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.  
Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. 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.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung zu erfolgen.

### Gruppe III:

#### Bodenschutz

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. 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.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Hinweis:

Altlasten:

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

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 Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

(Mig./Pro./Mar./Kr.)



Burkart