

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Am Hohenfelsen" der Gemeinde Lautenbach, (Ortenaukreis)

Diese Bauvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über dem Bebauungsplan für das Gebiet "Am Hohenfelsen" der Gemeinde Lautenbach Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gliedern sich in bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Teil A) auf der Grundlage vom § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften (Teil B) auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO i.d.F. vom 08.08.1995.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als Mischgebiet -Mi- ausgewiesenen Fläche sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen und die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen unzulässig.

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

2.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) erfolgt gemäß den Eintragungen im Plan.

2.2 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszonen 1 und 2 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfistrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

2.3 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die im Systemschnitt 2-2, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, eingetragenen max. Erdgeschoßfußbodenhöhen, bezogen auf m ü.NN dürfen nicht überschritten werden.

2.4 Gebäudehöhe

2.4.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf betragen

bei I + D-geschoss. Gebäuden (Nutzungszonen 1 und 2)
max. 4,00 m (gemessen von OK Erdgeschoß Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand, OK Dachhaut).

(Im Untergeschoß darf zur B 28 hin kein zusätzliches Geschoß entstehen)

2.4.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf betragen

bei I + D-geschoss. Gebäuden (Nutzungszonen 1 und 2)
max. 9,50 m (gemessen ab Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden bis Oberkante First)

2.4.3 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im "Mischgebiet" -Mi- wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone 1 sind nur Einzelhäuser,
in der Nutzungszone 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser,

zulässig.

4.0 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszonen 1 und 2 wird festgelegt, daß max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig sind.

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

Die Festlegung der Firstrichtungen ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

6.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Zwischen den einzelnen Gebäuden im seitlichen Grenzabstand sind nur offene überdachte Stellplätze zulässig. Unzulässig sind hier geschlossene Garagen und Carports.

Vor den Gebäuden zwischen Straße und Baukörper sowie im seitlichen Grenzabstand zwischen den beiden Einzelhäusern und der östlichen bzw. westlichen Planungsgebietsgrenze sind geschlossene Garagen und Carports zulässig.

6.2 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

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

Die als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen und als solche im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind entsprechend zu gestalten. Eine Detailplanung hinsichtlich Gestaltung und Begrünung ist zur Ausführung erforderlich.

8.0 Anschluß von anderen Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

8.1 Zufahrtsverbot

Entlang der B 28 wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der Landesstraße zu dem nördlich angrenzenden Grundstück des Mischgebietes ist nicht zulässig.

9.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Sichtflächen - S 1 -

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe (gemessen von Oberkante Fahrbahn), von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

9.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 2

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen und mit S 2 bezeichneten Flächen (10 m tiefer Geländestreifen gemessen ab Fahrbahnrand B 28) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

10.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

10.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.3 Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

11.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Die im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall) ausgewiesene Fläche entlang des Dobelweges ist als Pflanzfläche entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 12.5 anzulegen und zu unterhalten.

11.2 Die im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche im Bereich der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze ist als Pflanzfläche oder Wiesenfläche zu erhalten, z.T. neu anzulegen und zu unterhalten.

11.3 Der im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche ausgewiesene Böschungsabschnitt im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes ist als Pflanzfläche und / oder Wiesenfläche zu erhalten.

11.4 Die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesene private Grünfläche im Bereich des neu aufzuschüttenden Lärmschutzwalles ist als Pflanzfläche entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 12.5 anzulegen und zu unterhalten.

11.5. Der im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche ausgewiesene 10,00 m breite Streifen nördlich der Bundesstraße 28 ist als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten. Desweiteren sind aus gestalterischen Gründen Erdmodellierungen mit einer Höhe von ca. 0,3 m - 0,5 m entlang der Bundesstrasse durchzuführen.

Anpflanzungen sind entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen 12.1 und 12.4 durchzuführen. Dabei sind die bestehenden Leitungsrechte und das ausgewiesene Sichtdreieck zu berücksichtigen.

- 12.0 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 12.1 An den im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Standorten sind entlang der Bundesstraße 28 innerhalb der privaten Grünfläche heimische Obstbäume in einer Reihe anzupflanzen und zu unterhalten. Es ist ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
Bei der Anpflanzung ist das ausgewiesene Sichtdreieck und die bestehenden Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.
- 12.2 An den im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Baumstandorten innerhalb der privaten Grundstücke nördlich und östlich der Baufenster sind einheimische mittelkronige Laub- oder Obstbäume (Hochstämme) anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.
- 12.3 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) oder alternativ 5 einheimische mittelgroße - große Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.
Der in den sonstigen Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken festgesetzte Baumbestand kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- 12.4 Innerhalb des 5 m breiten auf der privaten Grünfläche nördlich der Bundesstraße 28 liegenden Pflanzstreifens sind heimische Sträucher in lockeren und teilweise etwas dichteren Gehölzgruppen anzupflanzen und zu unterhalten.
Bei den Anpflanzungen ist die bestehende Versorgungsleitung und das ausgewiesene Sichtdreieck zu berücksichtigen.
Die nicht mit Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Pflanzfläche oder Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 12.5 Innerhalb des auf öffentlicher und privater Grünfläche ausgewiesenen Pflanzstreifens entlang des anzulegenden Lärmschutzwalles sind einheimische Sträucher in einer lockeren und teilweise dichten Gehölzpflanzung anzulegen und zu unterhalten. Bei den Anpflanzungen im südlichen Bereich des Lärmschutzwalles ist die bestehende Versorgungsleitung und das ausgewiesene Sichtdreieck zu berücksichtigen.
Die nicht mit Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiesenfläche oder Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.

- 13.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 13.1 Die Böschungen des Lärmschutzwalles sind zum Dobelweg mit einer Höchstneigung von 1 : 1,5 und zur Gebäudeseite mit einer Mindestneigung von 1 : 2 herzustellen.
- 13.2 Die einzelnen Grundstücke sind talseits zur B 28 hin bis mind. 0,50 m unter OK Erdgeschoß Rohfußboden aufzufüllen, so daß zur B 28 hin im Untergeschoß kein zusätzliches Geschoß entsteht (sh. Systemschnitt 1-1).
- 14.0 Festsetzungen von Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 14.1 Entlang des Dobelweges ist aufgrund des vorliegenden Gutachtens aktiver Lärmschutz in Form eines Erdwalles erforderlich. Der Wall muß auf die Länge von 35,00 m, eine Höhe von insgesamt 2,50 m aufweisen (Vorgesehen ist eine Kombination Wall/Wand mit 1,50/1,00 m Höhe). Die errechnete Höhe des Lärmschutzwalles reduziert den Lärmpegel auf den für ein Mischgebiet zulässigen Wert, allerdings nur für das Erdgeschoß.
- 14.2 An den im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Gebäudeseiten sind nach Aussagen des Gutachtens, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist, passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die geforderten Werte der Luftschalldämmung für Gebäudeaußenteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind dem Schalltechnischem Gutachten zu entnehmen.
- 15.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 15.1 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist ein Leitungsrecht -Irr 1- (Kanalisation) zugunsten der Gemeinde Lautenbach ausgewiesen.

- 3.6 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu $\frac{1}{2}$ der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muß mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15° ; der Dachansatz muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 3.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.0 Antennenanlagen

- 4.1 Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

5.0 Einfriedigungen

- 5.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe über der im Bebauungsplan festgelegten Straßenoberkante und mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m verwendet werden.
- 5.2 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- 5.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 5.4 Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 143/1 ist wie im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesen nach Aussage des geologischen Gutachtens vom 24.03.1993 ein Geröllfangzaun (mittelschwerer Drahtseil-Fangzaun) mit einer Höhe von 1,50 m (gemessen ab OK Mauer des nördlich angrenzenden Grundstückes Flst.Nr. 142) auf eine Länge von 35 m zu erstellen.

6.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 6.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Hofflächen und Zufahrten sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge) auszubilden. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.
- 6.2 Die unbebauten Flächen zwischen B 28 und Baukörper sind so auszubilden bzw. anzumodellieren, daß im Untergeschoß kein zusätzliches Geschoß entsteht.
- 6.3 Mit der Vorlage des Baugesuches im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der Aussagen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie von Anlagen versiegelter Flächen trifft.

C Bestimmungen, Hinweise und Empfehlungen

1.0 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-

1.1 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt im Bereich des Hochgestades der Rench. Nach den bisher bekannten Flurabständen besteht keine Gefahr, daß bei einer Unterkellerung die geplanten Gebäude in das Grundwasser einschneiden.

1.2 Altlasten sind im Planungsgebiet derzeit nicht bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis -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.

1.3 Abfallwirtschaft

1.3.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung bzw. zur Gestaltung des Lärmschutzwalles verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

Auflagen:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Der im Bebauungsplan anfallende Erdaushub (Mutterboden und Unterboden) ist vollständig bei der Anlage der geplanten Lärmschutzwälle zu verwenden.

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.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u. a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu melden.

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Art der Bauten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwachem und feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bauwege und Baustraße sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Auch nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.

- 2.0 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg
- 2.1 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist gemäß § 20 DSchG das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3.0 Hinweis des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Offenburg
- 3.1 Bei den vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollte auf Arten, die den Wirtspflanzen des Feuerbrandes oder der Scharka zugeordnet werden können, verzichtet werden.
- 4.0 Hinweis von AfE - Überlandwerk Achern
- 4.1 Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zu Grunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,00 m Tiefe benötigt.
- 5.0 **Hinweis zur Gebäudesicherung auf Flst.Nr. 142**
- 5.1 Mit der Vorlage der Baugesuche im Genehmigungs- bzw. Kenntisgabeverfahren der geplanten Gebäude südlich von Gebäude auf Flst.Nr. 142 ist der Nachweis zu erbringen, daß durch die erforderlichen Bauarbeiten keine Schäden am bestehenden Gebäude entstehen. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen.

Freiburg, den 11.10.1996
17.10.1996
22.11.1996
26.11.1996
22.09.1998

Lautenbach, den **09. Dez. 1998**

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG


.....
Planer




.....
Bürgermeister