

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gilt der Textteil mit den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - c) Anlagen für Verwaltungen,
 - d) Gartenbaubetriebe,
 - e) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.

Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.

Gebäudehöhen

Maximale Traufhöhe (TH) in Meter entsprechend den Einschrieben im Plan. Die maximale Traufhöhe (TH) in Meter wird zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und senkrechter Außenwand (Traufpunkt) gemessen.

Maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter entsprechend den Einschreiben im Plan. Die maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter wird zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück und dem höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

4 Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, errichtet werden.

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

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWs müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

7 Hochwassergefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

8 Dezentrale Rückhaltung des anfallenden Regenwassers und gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Grundstücke, die das anfallende Regenwasser nicht direkt in den vorhandenen Regenwasserkanal im Martin-Luther-Weg mit der Dimension DN 400 einleiten können, ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück dezentral zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal im Melanchthonweg mit der Dimension DN 250 einzuleiten.

Technisch ist dies durch eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung auf dem eigenen Grundstück oder alternativ durch eine bewirtschaftete Zisterne mit Überlauf in die vorhandene Kanalisation zu realisieren. Eine bewirtschaftete Zisterne ist ein dezentraler Kleinspeicher zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Regenwassers. Die Zisterne ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) unter dem Hauptüberlauf (DN 100)

vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der kontrollierten Entleerung der Zisterne nach Regenfällen. Alternativ kann die kontrollierte Entleerung der Zisterne nach Regenfällen durch eine Pumpanlage realisiert werden.

9 Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist von der Bebauung freizuhalten. Sie dient als Erschließungsfläche für mögliche zukünftige städtebauliche Entwicklungen der hinterliegenden Flächen.

B Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

1 Dachform, Dachneigung und Gauben (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Dachneigung (DN) festgesetzt. Zulässig sind im WA 1 geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 30° bis 45° und im WA 2 Flachdächer, die extensiv begrünt sind und geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung (DN) bis 45°.

Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zulässig. Die zulässige Breite der Gauben beträgt maximal zwei Drittel der Dachlänge.

Entgegen dem Einschrieb im Plan sind bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie untergeordnete und verbindende Gebäudeteile extensiv begrünzte Flachdächer zulässig.

Die Mindestsubstratdicke für extensiv begrünzte Flachdächer muss mindestens 10 cm betragen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden. In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

2 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen und zu pflegen und nicht vollständig zu versiegeln.

3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen.

C Hinweise

- 1 Bei allen Auffüllungen und Abgrabungen sind neben erdstatischen Gesichtspunkten auch die fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes, insbesondere § 12 BBodSchV zu beachten.

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.

- 2 Archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten gefunden werden, sind nach § 20 DSchG Baden-Württemberg, unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege, Referat 26, Regierungspräsidium Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599, zu melden.

- 3 Kampfmittel können vorhanden sein. Vor Baubeginn und vor einem Bodenaushub ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

- 4 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Grundwasserstände (Grundwassermessstelle GW 17.2 "Kehl Sundheim") vor.

Grundwassermessstelle:	GW 17.2 "Kehl Sundheim"
Höchster gem. Messwert am 18.11.2002:	136,15 m über NN
Zeitraum:	2008 - 2009
Höchster Messwert:	135,53 m über NN
Mittelwert:	134,99 m über NN
Niedrigster Messwert:	134,66 m über NN

Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, einzureichen.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

- 5 Die Feldgehölze entlang des Melanchthonweges können erhalten bleiben und für Einfahrts-, Ausfahrts- und Stellplatzflächen können Feldgehölze entfernt werden.